

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

COMUNE DI
TAVARNELLE VAL DI PESA
PIANO OPERATIVO

APPROVAZIONE 2020

Aggiornato con:

- rettifica di errore materiale 2021
- variante sambuca nord 2024

Gruppo di lavoro:

Studio associato di urbanistica e architettura
Giovanni Maffei Cardellini, Alberto Montemagni, Benedetto Di Cristina

Pietro Bucciarelli: 1^ Variante / Sambuca Nord

ProGeo associati: Indagini geologiche

Indice

TITOLO I PRINCIPI GENERALI

Articolo 1 Finalità e caratteristiche del Piano Operativo ----- 10

- 1) Finalità ----- 10
- 2) Coerenze ----- 10
- 3) Rimandi normativi----- 10
- 4) Caratteristiche ----- 10
- 5) Piano delle funzioni ----- 10

Articolo 1.1 Aree e Beni sottoposti al Codice dei beni culturali e del paesaggio ----- 10

- 1) Beni paesaggistici ----- 10
 - 1a) Aree vincolate ai sensi dell'art.136 del DL. 42/2004 ----- 10
 - 1b) Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1 del D.Lgs. n°42/2004 ----- 10
- 2) Beni culturali ----- 11

Articolo 2 Elaborati del Piano Operativo----- 11

Articolo 3 Validità del Piano Operativo e sue varianti o integrazioni ----- 12

- 1) Validità del Piano Operativo per la parte di gestione dell'esistente nel territorio e nelle città ----- 12
- 2) Validità del Piano Operativo per le previsioni di trasformazione ----- 12
- 3) Proroga delle previsioni comprese nei Piani attuativi ----- 12
- 4) Aree per le quali è decaduta la disciplina urbanistica ----- 12
- 5) Pianificazione a seguito di decadenza di previsioni ----- 12
- 6) Relazione sull'attuazione delle previsioni ----- 13
- 7) Varianti al Piano Operativo ----- 13

Articolo 4 Definizioni ----- 13

- 1) Parametri urbanistici ed edilizi ----- 13
- 2) Applicazione degli indici e Fattibilità ----- 13

Articolo 5 Disposizioni di urbanistica commerciale ----- 13

Articolo 6 Poteri di deroga----- 14

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

Articolo 7 Piani attuativi ----- 15

- 1) Definizione ed efficacia ----- 15
- 2) Caratteristiche dei Piani attuativi----- 15
- 3) Piano di recupero ----- 15
- 4) Contenuti dei Piani attuativi ----- 15
- 5) Approvazione dei Piani attuativi ----- 15

Articolo 8 Progetto unitario e Permesso di costruire convenzionato ----- 15

- 1) Progetto unitario convenzionato----- 15
- 2) Permesso di costruire convenzionato ----- 16

Articolo 9 Interventi diretti----- 16

Articolo 9 bis Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia-----	17
Articolo 9 ter Volumi tecnici-----	18
Articolo 10 Limite UTOE / Perimetro del territorio urbanizzato-----	18
1) Definizione -----	18
2) Caratteristiche -----	18
3) Aree libere interne al perimetro del territorio urbanizzato-----	18
Articolo 11 Disciplina delle funzioni e cambio di destinazione d'uso-----	18
1) Definizione -----	18
2) Cambio di destinazione -----	18
3) Cambio di destinazione d'uso agricola -----	19
4) Sale giochi e similari -----	19
Articolo 12 Aree soggette a piani convenzionati o progetti approvati-----	19
1) Definizione -----	19
2) Aree soggette a piani convenzionati o progetti approvati nel perimetro del territorio urbanizzato -----	19
3) Aree soggette a piani convenzionati o progetti approvati all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato-----	19

TITOLO III DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO

SEZIONE I LA GESTIONE DEL TERRITORIO E DELLA CITTÀ

CAPITOLO I: Il territorio rurale-----	21
Articolo 13 Il territorio rurale -----	21
1) Descrizione generale-----	21
2) Obiettivi di qualità e interventi ammessi nel territorio rurale-----	21
3) Viabilità storica e strade bianche -----	22
4) Destinazioni d'uso e loro articolazione -----	22
5) Il paesaggio dei crinali: descrizione -----	22
-5a) Interventi edilizi ammessi per gli edifici nei crinali insediati -----	23
5a-1) Aumento di unità abitative -----	23
5a-2) Nuovi edifici rurali abitativi -----	23
5a-3) Nuovi annessi agricoli -----	23
5a-4) Cantine aziendali -----	23
-5b) Interventi edilizi ammessi nelle aree di protezione paesistica-----	23
5b-1) Aumento di unità abitative-----	24
5b-2) Nuovi edifici rurali e cantine aziendali-----	24
6) Il paesaggio agrario dei versanti: descrizione -----	24
-6a) Interventi ammessi sugli edifici e nuovi interventi edilizi -----	24
6a-1) Aumento di unità abitative -----	24
6a-2) Nuovi edifici rurali abitativi -----	24
6a-3) Nuovi annessi agricoli -----	24
6a-4) Cantine aziendali -----	24
7)Manufatti temporanei ed ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale -----	25
8) Manufatti per attività agricola amatoriale, per ricovero animali domestici e per esigenze venatorie -----	25

-8.1) Manufatti per attività agricola amatoriale -----	25
-8.2) Manufatti per il ricovero di animali domestici-----	25
-8.3) Manufatti per esigenze venatorie -----	25
9) Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAMAA) con valore di Piano Attuativo-----	26
Articolo 14 Il paesaggio dell’ambiente fluviale. Le strutture e le risorse acquifere -----	26
1) Descrizione -----	26
2) Obiettivi di qualità per i laghi e i corsi d’acqua -----	26
3) Interventi sulla Pesa -----	26
4) Fasce di protezione -----	27
5) Sorgenti di acqua potabile e pozzi -----	27
6) Aree vulnerabili all’inquinamento degli acquiferi -----	27
Articolo 15 Le aree boscate -----	27
1) Descrizione-----	27
2) Obiettivi di qualità -----	28
3) Interventi ammessi nel territorio -----	28
4) Manufatti per ricovero animali domestici e per esigenze venatorie -----	28
Articolo 16 Il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale -----	29
1) Definizione -----	29
2) Le schede d’indagine -----	29
3) Manufatto non schedato -----	29
4) Unità d’intervento/resede -----	30
5) Recinzioni -----	30
6) Piscine e piccole strutture sportive -----	30
7) Cambio di destinazione d’uso agricola-----	31
8) Interventi ammessi per tipologia edilizia -----	31
Articolo 17 Interventi nel patrimonio edilizio storico-testimoniale -----	31
a) Edificio specialistico religioso -----	31
b) Villa, villa/fattoria -----	31
c) Edificio specialistico -----	32
d) Edificio di base di architettura spontanea, medievale/rinascimentale-----	33
e) Edificio di base, con progetto definito, di epoca lorenese e successiva-----	34
f) Rustico-----	35
Articolo 18 Interventi nel patrimonio edilizio recente -----	36
g) Fabbricato recente residenziale -----	36
h) Edificio ad uso agricolo / capannone agricolo-----	36
i) Edificio produttivo -----	37
l) Annesso-----	38
m) Manufatto precario -----	38
Articolo 19 Area naturale protetta di Badia a Passignano. Area di pregio tipologico-rurale: i poderi della villa Del Nero Torrigiani -----	38
1) L’area naturale protetta di Badia a Passignano -----	38
2) Interventi ammessi -----	38
3) Regolamento dell’Area naturale protetta -----	38

4) L'area di pregio tipologico rurale: i poderi della villa Del Nero Torrigiani -----	38
5) Obiettivi di qualità e interventi ammessi -----	39
Articolo 20 Fattibilità delle opere, norme geologico tecniche e difesa idraulica -----	39
CAPITOLO II Le infrastrutture e i servizi nel territorio e nelle aree urbane -----	40
Articolo 21 Le infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto -----	40
1) Definizione-----	40
2) Gerarchia della rete -----	40
-a) Grande direttrice regionale/nazionale -----	40
-b) Viabilità di connessione intercomunale-----	41
-c) Viabilità storica di crinale o recente, di supporto al sistema locale-----	41
-d) Rete della viabilità minore del territorio rurale storica e recente -----	41
3) Fasce di rispetto -----	41
4) Strade e percorsi urbani -----	41
Articolo 22 Aree per impianti di distribuzione di carburante -----	42
1) Definizione-----	42
2) Interventi ammessi -----	42
3) Attività esistenti -----	42
4) Nuovi impianti-----	42
Articolo 23 Zona per attrezzature pubbliche di interesse generale -----	42
1) Definizione-----	42
2) Interventi ammessi -----	42
3) Depuratori -----	42
4) Stazioni radio base -----	42
Articolo 24 Aree destinate all'istruzione-----	43
1) Definizione-----	43
2) Interventi ammessi -----	43
3) Edifici scolastici dismessi-----	43
4) Aree attrezzate in prossimità delle scuole -----	43
Articolo 25 Aree per attrezzature di interesse comune -----	43
1) Definizione-----	43
2) Interventi ammessi nelle aree libere-----	43
3) Edifici esistenti -----	44
4) Nuovi interventi -----	44
Articolo 26 Verde attrezzato e per il tempo libero-----	44
1) Definizione-----	44
2) Interventi ammessi -----	44
Articolo 27 Aree per impianti sportivi -----	44
1) Definizione-----	44
2) Interventi ammessi -----	44
3) Attuazione degli interventi-----	45
Articolo 28 Aree per parcheggi pubblici, privati di uso pubblico e parcheggi privati-----	45

1) Definizione -----	45
2) Caratteristiche degli interventi -----	45
3) Specifiche indicazioni per i Parcheggi privati -----	45
4) Parcheggi privati per le attività commerciali -----	45
Articolo 29 Cimitero e relativo vincolo di rispetto-----	45
1) Definizione-----	45
2) Interventi ammessi -----	46
CAPITOLO III I tessuti urbani e urbanizzati	
Articolo 30 Le aree storiche (zone A) -----	46
1) Definizione-----	46
2) Ambito territoriale di valenza paesaggistica -----	46
3) Destinazione d'uso ammessa in generale -----	46
4) Unità immobiliari -----	46
5) Interventi ammessi per tipologia edilizia -----	47
-5a) Edifici di interesse storico e architettonico-----	47
-5b) Edifici di interesse tipologico e ambientale-----	47
-5c) Edifici degradati o in contrasto -----	48
-5d) Manufatti privi di indicazione specifica d'intervento -----	48
6) Alberghi e attività ricettive -----	49
7) Giardini e corti-----	49
Articolo 31 Le aree edificate di recente formazione-----	49
1) Definizione-----	49
2) Destinazione d'uso-----	49
3) Lotti edificati-----	49
4) Ampliamenti -----	50
5) Alberghi -----	50
6) Edifici produttivi nel tessuto residenziale -----	50
7) Lotti liberi di completamento-----	50
Articolo 32 Gli insediamenti produttivi della Sambuca -----	51
1) Definizione-----	51
2) Destinazione d'uso-----	51
3) Interventi ammessi -----	51
4) Edifici produttivi in serie-----	51
5) Condizioni per la trasformabilità -----	51
6) Aree destinate a piazzali -----	52
7) Incentivi per la qualificazione del tessuto edilizio -----	52
Articolo 33 Gli insediamenti produttivi -----	52
1) Definizione-----	52
2) Destinazione d'uso-----	52
3) Interventi ammessi -----	52
4) Condizioni per la trasformabilità -----	53
5) Aree destinate a piazzali -----	53
Articolo 34 Il verde privato e gli orti -----	53
1) Definizione-----	53

2) Interventi ammessi -----	53
3) Giardini e parchi privati -----	53
4) Orti -----	53
5) Verde fluviale di pertinenza -----	53

SEZIONE II LE TRASFORMAZIONI

CAPITOLO I I paesaggi da riqualificare e valorizzare ----- 54

Articolo 35 Il parco fluviale della Pesa ----- 54

1) Definizione -----	54
2) Obiettivi dell'intervento -----	54
3) Azioni di governo -----	54
4) Progetti di ripristino ambientale connessi con il fiume -----	54
5) Strutture per lo svago e il tempo libero -----	54
6) Edifici da valorizzare -----	54
7) Progetti di recupero connessi con il fiume -----	54
8) Impianti sportivi esistenti da valorizzare -----	54
9) Percorsi ciclabili -----	55
10) Interscambio fra vie ciclabili e d'acqua -----	55
11) Parcheggi di servizio -----	55
12) Attuazione -----	55

Articolo 36 Le aree di degrado ambientale ----- 55

1) Definizione -----	55
2) Interventi -----	55
3) Siti con superamento delle concentrazioni soglia di rischio -----	55

CAPITOLO II Le infrastrutture e i servizi di nuova formazione ----- 56

Articolo 37 I nuovi interventi infrastrutturali ----- 56

1) Definizione -----	56
2) Interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato -----	56
3) Interventi interni al perimetro del territorio urbanizzato -----	57
-a) Strade urbane -----	57
-b) Percorsi pedonali o ciclabili urbani -----	57
4) La rete cicloturistica -----	57
-a) Definizione del circuito turistico-ambientale -----	57

CAPITOLO III I tessuti urbani da ristrutturare e le aree di nuovo impianto ----- 57

Articolo 38 Aree di nuovo impianto e di recupero ----- 57

1) Definizione -----	57
2) Attuazione -----	58
3) Perequazione e Compensazione urbanistica -----	58
4) Condizioni per la trasformazione -----	58
5) Certificazioni dei gestori dei servizi -----	58
6) Tipologie edilizie e caratteri degli edifici -----	59
7) Risparmio energetico -----	59
8) Risparmio idrico -----	59
9) Riduzione di impatto ambientale -----	59
10) Requisiti minimi di sostenibilità ambientale -----	59

11) Incentivi per l'edilizia sostenibile -----	59
12) Interventi consentiti negli edifici esistenti-----	59
Articolo 39 Il dimensionamento del piano e il quadro previsionale -----	60
1) Definizione-----	60
2) Il dimensionamento residenziale programmato-----	60
3) Gli interventi nel patrimonio edilizio esistente da conteggiare o meno nel dimensionamento-----	60
4) Le attività produttive-----	61
Articolo 40 UTOE 1 Tavarnelle -----	62
-A.1) Progetto Urbano: Sistemazione spina centrale-----	62
A.1.1) PU1: Borghetto, via Naldini, Piazza Matteotti -----	62
A.1.2) PU2: Via Roma, via Cassia, Ingresso nord -----	63
A.1.3) CU 1A: Ristrutturazione area Consorzio Agrario-----	63
A.1.4) CU 1B: Via della Pace / Ingresso Nord-Ovest al centro storico -----	63
A.1.5) CU 2: Intervento di Ristrutturazione urbanistica in viale 2 Giugno e nuova edificazione in via del Chianti-----	64
-A.2) Specifici interventi di rigenerazione / ristrutturazione urbanistica -----	64
A.2.1) PR 1 Località Fornace -----	64
A.2.2) PR 2 Località via Roma/via Allende-----	65
A.2.3) PR 3 Poggio Secco -----	65
-B.1) Lotti liberi soggetti alle prescrizioni indicate all'articolo 31.7 -----	65
-B.2) Lotti liberi soggetti a permesso di costruire rilasciato-----	66
-C.1) Aree individuate nei Piani pre-vigenti, riprogettate o di nuova previsione -----	66
C.1.1) Area residenziale via Don Minzoni -----	66
C.1.2) Area residenziale Casa Marina, via Palazzuolo-via Gagny-----	66
C.1.3) Podere degli orti-----	67
C.1.4) Strada Fontazzi-----	67
-C.2) Aree di nuovo impianto soggette a piani attuativi approvati o in attuazione-----	68
C.2.1) Via di Spicciano-----	68
C.2.2) Rovai-Podere Tavarnelle -----	68
C.2.3) Rovai Tavarnelle-----	68
C.2.4) Borghetto-----	68
-D) Aree produttive di nuovo impianto -----	68
D1.1) Completamento area produttiva dei Rovai -----	68
D.1.2) Lotti liberi soggetti alle prescrizioni indicate all'articolo 33-----	68
Articolo 41 UTOE 2 Sambuca -----	69
-A.1) Sistemazione degli ingressi dell'area produttiva della Sambuca -----	69
A.1.1) Ingresso Nord -----	69
A.1.2) Ingresso Sud-----	70
-A.2) Specifici interventi di rigenerazione / ristrutturazione urbanistica -----	70

A.2.1) PR 1 Località via San Gallo-----	70
A.2.2) PR 2 Sambuca borgo storico-----	71
-B.1) Lotti liberi soggetti alle prescrizioni indicate all'articolo 31.7 -----	71
-B.2) Lotti liberi soggetti a permesso di costruire approvato-----	71
-C.1) Aree individuate nei Piani pre-vigenti, riprogettate o di nuova previsione-----	71
C.1.1) Area residenziale via Luigi Biagi -----	71
C.1.2) Via Chiantigiana -----	72
D) Aree produttive di nuovo impianto -----	72
-D1) Aree produttive già individuate nei Piani pre-vigenti, riprogettate o di nuova previsione -----	72
D1.2) Area produttiva Via Caravaggio, già APE 4 -----	72
D1.3) Area produttiva Via Fausto Melotti, già APE 3-----	73
D.2) Lotti liberi soggetti alle prescrizioni indicate all'articolo 32 -----	73
Articolo 42 UTOE 2 San Donato in Poggio-----	74
-A.2) Specifici interventi di rigenerazione / ristrutturazione urbanistica -----	74
A.1.1) PR 1 Porta fiorentina-----	74
A.1.2) PR 2 Località La Sinigogola -----	74
-B.1) Lotti liberi soggetti alle prescrizioni indicate all'articolo 31.7 -----	74
-C.1) Aree individuate nei Piani pre-vigenti, riprogettate o di nuova previsione -----	75
C.1.1) Area residenziale ad est del borgo antico -----	75

TITOLO I

Principi generali

Articolo 1

Finalità e caratteristiche del Piano Operativo

1) Finalità. Il Piano Operativo, in conformità con il Piano Strutturale, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale secondo i contenuti e l'articolazione esposti nell'art. 95 della L.R. 65/2014.

2) Coerenze. È coerente con gli atti provinciali e regionali ed è conforme agli indirizzi, direttive e prescrizioni del PIT, con valenza di piano paesaggistico, della Regione Toscana e del PTC della Provincia di Firenze. In particolare è coerente con i riferimenti e gli obiettivi per le invarianti strutturali, con i criteri per l'uso delle risorse essenziali, la disciplina per la tutela del paesaggio e dei beni architettonici e culturali, nel rispetto delle direttive della Scheda d'ambito 10 Chianti. La normativa si integra con il Regolamento edilizio, come indicato all'articolo 106 della L.R. 65/2014.

3) Rimandi normativi. Quando si fa riferimento ad articoli della Legge Regionale *Norme per il governo del territorio* n° 65/2014, si intende che eventuali modifiche ed integrazioni della stessa, aggiornino di conseguenza il Piano operativo.

4) Caratteristiche. Si compone di due parti:

- La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

5) Piano delle funzioni. Il Piano Operativo disciplina la distribuzione e localizzazione delle funzioni in ottemperanza all'articolo 98 della medesima L.R. 65/2014.

Articolo 1.1

Aree e Beni sottoposti al Codice dei beni culturali e del paesaggio

1) Beni paesaggistici. Il territorio comunale è interessato dai seguenti vincoli paesaggistici:

1a) Aree vincolate ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. n°42/2004. Tali aree sono individuate nella tavola 1PB in scala 1/10.000 e sono le seguenti:

- Zona adiacente la Pieve di S.Piero in Bossolo, sita nel territorio del comune di Tavarnelle Val di Pesa, D.M. 22/07/1967 – G.U 207 del 1967;
- Le Zone lungo la superstrada Firenze-Siena comprese nei territori dei comuni di S.Casciano Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa, Tavarnelle Val di Pesa e di Impruneta per una larghezza di m.150 da ogni lato misurati dal centro della carreggiata, D.M. 23/03/1970 – G.U 101 del 1970a;
- La località di San Donato in Poggio del comune di Tavarnelle Val di Pesa, D.M. 27/03/1970 – G.U 106 del 1970.

Per tali aree valgono le prescrizioni indicate nella sezione 4c dell'Elaborato 3B allegato al PIT con valenza di piano paesaggistico, della Regione Toscana. Gli indirizzi e le direttive, indicate in successivi articoli delle presenti norme tecniche, sono coerenti con quanto previsto nella sezione 4a e 4b dell'Elaborato 3B allegato al PIT con valenza di piano paesaggistico, della Regione Toscana.

1b) Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1 del D.Lgs. n°42/2004. Tali aree sono individuate nella tavola 1PA in scala 1/10.000 e rientrano nella seguente classificazione:

- lett. b) “i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi”;
- lett. c) “i fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933 n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna”;
- lett. g) “i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti all’articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227”;

Per le aree sopradette individuate alla lett. b) valgono le prescrizioni contenute all’articolo 7 dell’elaborato 8B allegato al PIT con valenza di Piano paesaggistico della Regione Toscana; per quelle individuate alla lett. c) valgono le prescrizioni contenute all’articolo 8 dell’elaborato 8B allegato al PIT con valenza di Piano paesaggistico della Regione Toscana; per quelle individuate alla lett. g) valgono le prescrizioni contenute all’articolo 12 dell’elaborato 8B allegato al PIT con valenza di Piano paesaggistico della Regione Toscana.

2) Beni culturali. I beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del Codice D.Lgs. 42/2004 sono individuati nella Tavola 1PC in scala 1/10.000.

Sono inoltre sottoposti alla tutela della Parte Seconda del Codice, D.Lgs. 42/2004, prevista all’articolo 10, commi 1 e 5, le opere di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre settanta anni appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, che dovranno essere sottoposti al procedimento di verifica ex art. 12 del Codice e, in conseguenza fino al momento dell’eventuale verifica prevista dal citato articolo con esito negativo.

Sono sottoposte alla medesima tutela *ope legis* ex art. 10, comma 4 del D. Lgs. 42/2004 anche le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico con particolare riguardo a quelli ubicati all’interno dei borghi e dei nuclei storici.

Articolo 2

Elaborati del Piano Operativo

Il Piano Operativo è composto dei seguenti elaborati:

- a) Norme Tecniche di Attuazione, allegata lista interventi ammessi negli edifici rurali;
- b) Relazione
- c) i seguenti elaborati grafici:
 - Tavola 1P Il territorio rurale con i suoi ambiti, scala 1/10.000
 - Tavola 2P UTOE 1 Tavarnelle Val di Pesa, scala 1/2.000
 - Tavola 3P UTOE 2 Sambuca, scala 1/2.000
 - Tavola 4P UTOE 3 San Donato in Poggio, scala 1/2.000
- d) Allegato A: Schede d’indagine e interventi ammessi negli edifici del territorio rurale
- e) Allegato B: Schede progettuali
- f) Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi
- g) Indagini geologiche e fattibilità degli interventi
- h) Valutazione ambientale strategica
- i) Siti con superamento delle CSR
- l) Conformazione al PIT-PPR
 - Tavola 1PA: Aree tutelate ai sensi dell’art.142 del D.Lgs. n°42/2004, scala 1/10.000
 - Tavola 1PB: Aree vincolate ai sensi dell’art.136 del D.Lgs. n°42/2004, scala 1/10.000
 - Tavola 1PC Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del Codice, scala 1/10.000

- Tavola 2PTU: Morfotipi e obiettivi di qualità, Tavarnelle , scala 1/2.000
- Tavola 3PTU: Morfotipi e obiettivi di qualità, Sambuca, scala 1/2.000
- Tavola 4PTU: Morfotipi e obiettivi di qualità, S,Donato in Poggio, scala 1/2.000

Inoltre per il Quadro conoscitivo che si trova nel sito istituzionale del Comune

Allegato A: Obiettivi di qualità paesaggistica del territorio agro-forestale (mantenuto dal Regolamento urbanistico)

- Obiettivi indirizzi e prescrizioni
- Tavola A1 Il paesaggio agrario
- Tavola A2 Aree di massima visibilità
- Tavola A3 Aree di contesto della struttura profonda
- Tavola A4 Percorsi e idrografia
- Tavola A5 Funzione agricola e tipi di paesaggio
- Tavola A6 Aree di particolare pregio
- Tavola A7 Erosione
- Tavola A8 Zone di tutela
- Tavola A9 Viabilità

Articolo 3

Validità del Piano Operativo e sue varianti o integrazioni

1) Validità del Piano Operativo per la parte di gestione dell'esistente nel territorio e nelle città: tempo indeterminato

2) Validità del Piano Operativo per le previsioni di trasformazione: le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi o progetti unitari di iniziativa pubblica, o progetti di rigenerazione urbana perdono efficacia se dopo cinque anni dall'approvazione del Piano Operativo non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi, come previsto nell'articolo 95, punto 9) della L.R. 65/2014.

Per le aree previste come nuovi spazi pubblici, i vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia se entro il termine quinquennale non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica. Qualora sia previsto che l'opera possa essere realizzata anche su iniziativa privata, alla decadenza del vincolo non consegue la perdita di efficacia della relativa previsione.

Le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi, progetti unitari, progetti di rigenerazione urbana di iniziativa privata la perdita di efficacia si ha, dopo cinque anni, quando:

- non è stata stipulata la convenzione;
- i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto.

In particolare le previsioni di trasformazione che perdono efficacia riguardano:

- gli ambiti interessati da riorganizzazione del tessuto urbanistico (aree di recupero e di rigenerazione), gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti, residenziali o produttivi (aree di nuovo impianto), per i quali si può intervenire solo mediante i piani attuativi;
- gli interventi di nuova edificazione all'interno del perimetro del territorio urbanizzato nei lotti liberi di completamento qualora entro il suddetto termine quinquennale non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio (vedi articolo 95, comma 11 L.R. 65/2014);

- i programmi aziendali di miglioramento agricolo ambientale con valore di piano attuativo, quando prevedono interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici, nel rispetto dell'articolo 95 comma 13 della L.R. 65/2014.
- le infrastrutture da realizzare, con le relative fasce di rispetto;
- i beni e le aree sottoposte a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n°327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità)

3) Proroga delle previsioni comprese nei Piani attuativi. Prima della scadenza quinquennale, il Comune può prorogare per una sola volta, in un atto unico, le previsioni che decadono, prolungando l'efficacia delle previsioni per tre anni, come previsto al punto 12 dell'articolo 95 della L.R. 65/2014.

4) Aree per le quali è decaduta la disciplina urbanistica. Le aree dove è decaduta la disciplina urbanistica sono considerate non pianificate, per cui sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso o aumento del numero delle unità immobiliari (punto 2, articolo 105 della L.R. 65/2014).

5) Pianificazione a seguito di decadenza di previsioni. Nel caso si verifichi una decadenza di previsioni, come indicato nei commi precedenti, si può procedere con una nuova progettazione il cui esito sarà approvato con Variante al Piano operativo. Nel progetto saranno individuate le aree, anche diverse da quelle decadute purché poste all'interno del Perimetro del territorio urbanizzato, i parametri urbanistici e le dimensioni degli interventi, nel rispetto del Piano strutturale e delle direttive e prescrizioni contenute nella Scheda d'ambito 10 del PIT.

In alternativa è ammessa una reiterazione delle previsioni previgenti per un ulteriore quinquennio con decisione di Consiglio comunale, sempre con Variante al Piano Operativo. In questo secondo caso deve essere adeguatamente motivata e valutata la mancata attuazione delle previsioni, escludendo fra i motivi validi l'inerzia dei soggetti interessati.

6) Relazione sull'attuazione delle previsioni. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo, il responsabile incaricato, redige una relazione sull'attuazione delle previsioni, come previsto al punto 14 dell'articolo 95 della L.R. 65/2014, con notizie sugli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici. A tal fine durante il quinquennio di validità del quadro previsionale strategico il responsabile incaricato produce uno o più rapporti con i quali:

- illustra l'attuazione del Piano Operativo in relazione al Piano strutturale e al piano triennale delle opere pubbliche;
- fornisce al Sindaco e alla Giunta Comunale gli elementi per invitare i proprietari delle aree di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica e rigenerazione a proporre i progetti, per evitare la decadenza delle previsioni, anche tramite **Pubblico avviso**, come previsto al punto 8 della L.R. 65/2014 e all'articolo 13 del DPGR 9 febbraio 2007, n°3/R;
- quantifica il dimensionamento residuo, in relazione all'attuazione delle previsioni, e aggiorna il quadro conoscitivo alla luce delle eventuali modifiche intervenute;
- verifica l'integrazione con i piani e programmi di settore che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio;
- propone le eventuali varianti da apportare al Piano Operativo sulla base delle esigenze tecniche emerse in fase di attuazione;
- verifica la trasformazione in residenza degli annessi rurali nelle aree agricole e collinari.

7) Varianti al Piano Operativo. Varianti o integrazioni al Piano Operativo sono sempre ammesse con le procedure indicate dalla legge regionale (Capo I L.R. 65/2014).

Le Varianti interne al Perimetro del territorio urbanizzato senza modifica del Piano strutturale sono definite semplificate nel rispetto dell'articolo 30 della L.R. 65/94 e consentite con il procedimento indicato all'articolo 32 della L.R. 65/2014.

Articolo 4 Definizioni

1) Parametri urbanistici ed edilizi. Le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi sono contenute o specificate nel Regolamento edilizio, che recepisce il DPGR n.39/R/2018 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

2) Applicazione degli indici e Fattibilità. Il dato numerico relativo alla Superficie Territoriale, laddove riportato, ha valore indicativo e non prescrittivo. Gli altri valori hanno invece valore prescrittivo.

Non si possono utilizzare per i calcoli dei parametri urbanistici relativi alla nuova edificazione, aree fondiarie già computate per costruzioni precedenti.

Per la fattibilità delle opere in rapporto alle caratteristiche dei terreni, dovrà essere rispettato lo Studio idraulico, geologico e sismico del territorio comunale e quanto prescritto dalle rispettive fattibilità.

Articolo 5 Disposizioni di urbanistica commerciale.

Per l'urbanistica commerciale sono da considerare le attività definite dall'articolo 1, comma 2 della L.R. n.28/2005:

- il commercio al dettaglio e all'ingrosso in sede fissa;
- la vendita della stampa quotidiana e periodica;
- il commercio su aree pubbliche;
- la somministrazione di alimenti e bevande;
- la distribuzione dei carburanti;
- le forme speciali di commercio al dettaglio.

Per le nuove strutture commerciali in aggiunta agli standard previsti nel D.M.1444/1968 e da altre eventuali disposizioni di legge, è necessario il reperimento delle dotazioni previste dall'art. 22 comma 1 della L.R. n. 28/2005 e dell'art. 27 del relativo regolamento di attuazione, D.P.G.R. 1/4/2009 n. 15/R.

In caso di ampliamento di superfici di vendita la dimensione dei parcheggi è commisurata alla parte in ampliamento, fatto salva l'applicazione degli standard di cui al precedente comma nel caso di passaggio ad altra tipologia di vendita.

Per gli esercizi di somministrazione di alimenti (ristorante, pizzeria e simili) dovranno essere garantiti un numero di parcheggi per autovetture pari a 1/3 dei posti a sedere riservati alla ristorazione (somministrazione di pasti), i quali sono a loro volta calcolati seguendo il criterio di n. 1 posto a sedere per 1,5 mq di superficie di somministrazione.

Per l'individuazione della superficie di somministrazione si fa riferimento alla definizione di cui all'art. 41, comma 1 lett. b) della LR n. 28/2005.

I parcheggi per la sosta di relazione devono avere le caratteristiche indicate nel successivo articolo 28 ed essere realizzati su aree private e sono reperiati all'interno degli edifici o nell'area di

pertinenza degli stessi. Nel caso non sia possibile, si possono ritrovare in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

Per gli esercizi di vicinato e di somministrazione di alimenti e bevande negli edifici e negli spazi già a destinazione commerciale, per quelli inseriti nelle aree storiche (Zona A) e nelle Aree urbanizzate di recente formazione, individuate nella cartografia in scala 1:2.000, per gli esercizi di vicinato in nuovi spazi commerciali, inseriti in zone a traffico escluso o limitato, non si applicano i precedenti standard di parcheggio.

I raccordi viari tra le medie strutture di vendita superiori a 500 mq e la viabilità pubblica si adeguano alle prescrizioni indicate all'articolo 26 del Regolamento 15/R DPGR 1/4/2009.

Per le strutture **turistico ricettive**, definite nel *Testo Unico delle leggi regionali in materia di turismo*, L.R n. 42/2000 e successive modifiche e integrazioni, dovrà essere assicurato 1 posto auto per ogni camera a disposizione degli ospiti. Per le strutture inserite nelle aree storiche o in zone a traffico escluso o limitato, non si applicano i precedenti standard di parcheggio.

Articolo 6

Poteri di deroga

I poteri di deroga al Piano Operativo sono esercitati nel rispetto dell'art 97 della L.R. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

Il Piano Operativo si attua con interventi diretti o con Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, progetti di opere pubbliche, e tutti gli strumenti previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.

Articolo 7

Piani attuativi

1) Definizione ed efficacia. I piani attuativi, sono strumenti di pianificazione urbanistica di dettaglio, definiti all'articolo 107 della L.R. 65/2014.

Hanno l'efficacia dei seguenti piani o programmi:

- Piani Particolareggiati (L.1150/1942)
- Piani per l'Edilizia Economica e popolare (L.167/1962, articolo 117 della L.R. 65/2014)
- Piani per gli Insediamenti Produttivi (L.865/1971, articolo 118 della L.R. 65/2014)
- Piani di Lottizzazione (L.1150/1942, articolo 115 della L.R. 65/2014)
- Piani di Recupero (L. 457/1978, articolo 119 della L.R. 65/2014)
- Programmi complessi di riqualificazione insediativa (articolo 120 della L.R. 65/2014), che comprendono i Programmi integrati d'intervento (articolo 16, L.179/1992), i Programmi di recupero urbano (L.493/1993)
- Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (articolo 74 della L.R. 65/2014)

2) Caratteristiche dei Piani attuativi. I Piani Attuativi devono rispettare le destinazioni, gli indici edilizi ed urbanistici, devono conformarsi agli indirizzi desumibili dalle simulazioni planimetriche contenute nelle Schede progettuali, nonché dichiarare la coerenza agli obiettivi ivi indicati.

Le variazioni da quanto previsto dalle simulazioni planivolumetriche devono essere comunque motivate sotto il profilo urbanistico, infrastrutturale, viario, dei rapporti tra edilizia esistente e di progetto e con valutazioni dell'inserimento ambientale dell'intervento.

3) Piano di recupero. La formazione del Piano di Recupero è obbligatoria per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica con i quali si sostituisce l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con una nuova disposizione planimetrica degli edifici e degli spazi comuni e pubblici. Inoltre il Piano di recupero è necessario nei casi di ristrutturazione urbanistica di singoli edifici che comportino il cambio di destinazione d'uso ed abbiano una Superficie Edificabile (o edificata) superiore a 500 mq. In tal caso il progetto dovrà garantire il reperimento delle dotazioni minime di standard di cui al DM 1444/68.

4) Contenuti dei Piani attuativi. I piani attuativi hanno i contenuti indicati all'articolo 109 della L.R. 65/2014 e devono comprendere tutti gli elaborati prescritti nel Regolamento edilizio.

Possono avere i contenuti di uno o più dei piani o programmi sopra elencati e, in questo caso, i provvedimenti di adozione e approvazione ne danno atto indicando i relativi riferimenti normativi, come previsto all'articolo 17 del DPGR 3/R del 9 febbraio 2007.

5) Approvazione dei Piani attuativi. I piani attuativi sono approvati dal Consiglio comunale con le procedure dell'articolo 111 della L.R. 65/2014.

Qualora siano in variante al Piano Operativo possono essere adottati e approvati contestualmente alle varianti stesse (punto 3 articolo 107 della L.R. 65/2014).

Nel caso di Varianti che non comportino aumento della Superficie Edificabile (o edificata) e dei volumi degli edifici, non modifichino il perimetro del Piano e non comportino riduzione degli standard, è prevista la procedura semplificata dell'articolo 112 della L.R. 65/2014.

Articolo 8

Progetto unitario e Permesso di costruire convenzionato

1) Progetto unitario convenzionato. Si utilizza in aree in parte già urbanizzate, quando le previsioni non presentano caratteri di complessità tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, ma hanno bisogno comunque di un adeguato coordinamento della progettazione e la sottoscrizione di una convenzione per disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento. Inoltre si utilizza per le aree di nuovo impianto o di recupero e rigenerazione, quando sono rispettati gli schemi di indirizzo contenuti nelle Schede progettuali, in alternativa al Permesso di costruire convenzionato del punto successivo, qualora gli interventi non presentino caratteri di complessità tali da non richiedere un piano attuativo e le aree risultino già dotate di opere di urbanizzazione primaria.

Le caratteristiche e i contenuti, compresi quelli della Convenzione, sono stabiliti all'articolo 121 della L.R. 65/2014.

2) Permesso di costruire convenzionato. È richiesto in tutti i casi nei quali la procedura edilizia è accompagnata dalla cessione al Comune di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o servizi, attrezzature e spazi pubblici oppure il loro asservimento all'uso pubblico perpetuo e/o la loro realizzazione.

Inoltre si utilizza per le aree di nuovo impianto o di recupero e rigenerazione, quando sono rispettati gli schemi di indirizzo contenuti nelle Schede progettuali, in quanto vi sono le condizioni per procedere rapidamente all'intervento edilizio.

Il permesso di costruire convenzionato, è composto da tavole progettuali che disciplinano gli elementi planivolumetrici, tipologici ed edilizi dell'intervento e da una convenzione che regolerà obblighi e diritti dei proprietari richiedenti nei confronti dell'amministrazione comunale, che abbia i medesimi contenuti previsti per il Progetto unitario di cui al precedente punto.

La sottoscrizione della convenzione, da trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese dei richiedenti ad avvenuta approvazione, è condizione per l'emanazione del permesso di costruire.

Nei casi di lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati - titolari di permesso di costruire, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso - si applica la disciplina del DLgs n. 50/2016.

Articolo 9

Interventi diretti

Sono interventi diretti quelli liberi definiti all'articolo 136 e 137 della L.R. 65/2014 e quelli soggetti a rilascio di titolo abilitativo o a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o a Comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA) e si riferiscono alle categorie definite dalle leggi nazionali e regionali ed eventualmente specificate nel Regolamento edilizio, al quale si rimanda.

Gli interventi previsti nel Piano Operativo sono i seguenti:

a) *Manutenzione ordinaria*, (definita all'art. 3, comma 1, lettera a), del D.P.R. n°380/2001) e art.137 LR65/14);

b) Manutenzione straordinaria (definita all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. n°380/2001 e all'articolo 135, comma 2, lettera b della L.R. 65/2014);

c) Restauro e risanamento conservativo (definita all'art. 3, comma 1, lettera c), del D.P.R. n°380/2001 e all'articolo 135, comma 2, lettera c della L.R. 65/2014).

Negli edifici per i quali è consentito il restauro e risanamento conservativo si possono anche realizzare interventi di ripristino per restituire porzioni dell'immobile in condizioni statiche tali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di intervento oppure per recuperare porzioni manomesse. Tali interventi si realizzano con metodo filologico, sulla base dei disegni originali di progetto, di una documentazione grafica (disegni d'archivio, rilievo, piante e mappe catastali) o fotografica dell'assetto originale. Oltre alla disponibilità di una documentazione appropriata dell'organismo originario, ha per condizione una documentazione delle tecniche tradizionali in modo da essere ripetute nelle forme e nei materiali, diventando la guida pratica vincolante per la ricostruzione.

L'intervento di restauro può comportare una modifica del numero delle unità immobiliari preesistenti, dopo dimostrazione specifica della compatibilità con le caratteristiche distributive, architettoniche e morfologiche dell'edificio.

Nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione che determini la creazione di locali ad uso residenziale in edifici classificati come "Edificio di interesse storico-documentale" nelle schede relative al patrimonio edilizio, in deroga alle norme regolamentari in materia, la superficie illuminante dei vani di categoria "A", secondo la definizione del vigente Regolamento Edilizio, dovrà essere non inferiore ad 1/16 della superficie dei vani a cui si riferisce.

d) Ristrutturazione edilizia conservativa, (definita all'art. 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n°380/2001 e all'articolo 135, comma 2, lettera d della L.R. 65/2014). È consentito, per gli immobili assoggettati alla presente categoria di intervento, il riutilizzo dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi della LR 5/2010.

e) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva, (definita all'articolo 134, comma 1, lettera h della L.R. 65/2014). È consentito, per gli immobili assoggettati alla presente categoria di intervento, il riutilizzo dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi della LR 5/2010.

f) Interventi pertinenziali (definiti all'articolo 135, comma 2, lettera e della L.R. 65/2014);

g) Sostituzione edilizia, (definita all'articolo 134, comma 1, lettera h4l della L.R. 65/2014);

h) Ristrutturazione urbanistica, (definita all'art. 3, comma 1, lettera f), del D.P.R. n°380/2001 e all'articolo 134, comma 1, lettera f della L.R. 65/2014) nel caso che si attui con piano di recupero;

i) Addizioni volumetriche, definite all'articolo 134, comma 1, lettera g della L.R. 65/2014;

l) Nuova edificazione, (definita all'art. 3, comma 1, lettera e), del D.P.R. n°380/2001 e all'articolo 134, comma 1, lettera a della L.R. 65/2014)

l) Altre opere. Altre opere sono costituite da:

- opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- demolizione di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
- occupazioni di suolo per esposizione di merce o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità;
- opere di urbanizzazione primaria come definite all'art.37, co.5 della LR1/2005;
- opere di sostegno che non diano luogo alla creazione di nuovi volumi;

m) Progetti comunali esecutivi. L'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato ha i medesimi effetti del permesso di costruire. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e

nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

Ai fini del rilascio degli atti di assenso comunque denominati (Permesso di Costruire, SCIA.) ed allo scopo di individuare gli interventi effettivamente consentiti in ogni singola zona, hanno valore prescrittivo i contenuti dello studio geologico di supporto alla redazione del R.U. ed in particolare:

- le valutazioni e le indicazioni riportate nelle singole schede di fattibilità;
- le condizioni e/o prescrizioni ricavabili in funzione della attribuzione di classe di fattibilità di ogni tipologia di intervento mediante l'uso dell'abaco delle fattibilità in relazione alle classi di pericolosità (geologia e/o idraulica);
- le altre indicazioni contenute nella relazione tecnica.

Articolo 9 bis

Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

1) Le opere, gli interventi ed i manufatti di cui all'art.137 della LR 65/2014 non incidono in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio per i loro obiettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità, ovvero in ragione della temporaneità di installazione.

2) Le opere, interventi e manufatti di cui al comma 1, non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi, fatta salva la ulteriore specificazione che i manufatti per i ricoveri degli attrezzi, come descritti nel suddetto art.137 della LR 65/2014, potranno considerarsi irrilevanti esclusivamente quando presentino un'altezza in gronda non superiore a ml. 2,20 ed una superficie coperta non superiore a mq 5,00.

Articolo 9 ter

Volumi Tecnici

Nelle aree di pertinenza degli edifici è sempre ammessa la realizzare volumi tecnici, come definiti dal DPGR 39R/2018, ad eccezione delle aree nelle quali esista un vincolo di inedificabilità assoluta.

Articolo 10

Limite UTOE / Perimetro del territorio urbanizzato

1) **Definizione.** Il limite dell'UTOE / Perimetro del territorio urbanizzato è individuato nelle cartografie in scala 1:2.000 con uno specifico segno. L'identificazione dei confini, effettuata nel rispetto dell'articolo 224 della L.R 65/2014, restituisce un'identità all'assetto urbano e fornisce un riferimento chiaro che distingue città e campagna, limitando la dispersione insediativa. Coincide con i perimetri del PTCP.

2) **Caratteristiche.** Il perimetro può essere identificato con filari alberati, siepi o altre sistemazioni naturali in modo da evidenziare i confini delle aree urbane. Tali opere sono di iniziativa pubblica o di iniziativa privata a carico degli interventi di nuovo impianto, completamento o di ristrutturazione urbanistica, se stabilito nei successivi articoli. In questo caso percorsi e alberature, progettati nei piani attuativi e considerati nelle convenzioni, rappresentano interventi prioritari e vincolanti per il rilascio dei permessi di costruire. Le alberature devono essere realizzate con piante tipiche.

3) **Aree libere interne al perimetro del territorio urbanizzato.** Nelle aree libere interne al perimetro del territorio urbanizzato, individuate nelle cartografie di dettaglio, sono ammessi, con

modalità che garantiscano la tutela del paesaggio, l'attività agricola, gli orti nonché la sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici ed i parcheggi all'aperto.

Articolo 11

Disciplina delle funzioni e cambio di destinazione d'uso

1) Definizione. Per destinazione d'uso si intende l'uso o la funzione prevalente in termini di Superficie Edificabile (o edificata) che si svolge in una unità immobiliare, risultante dai titoli abilitativi. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere chiaramente indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei piani di attuazione, documentando il rispetto degli standard di legge.

Il presente Piano Operativo costituisce disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni secondo quanto previsto dall'art.98 della LR65/14.

Il Piano Operativo organizza la distribuzione e la localizzazione delle funzioni e i cambi delle destinazioni d'uso degli immobili, comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti, i terreni inediti secondo la seguente suddivisione del territorio, definita nel successivo Titolo III:

UTOE 1 Tavarnele

- Centro storico e residenziale recente
- Area produttiva

UTOE 2 Sambuca

- Centro storico e residenziale recente
- Area produttiva

UTOE 3 San Donato

- Centro storico e residenziale recente
- Area produttiva

Il territorio rurale

- Il paesaggio dei crinali
- Il paesaggio agrario dei versanti
- Interventi ammessi nel patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale

2) Cambio di destinazione. Il cambio di destinazione d'uso è consentito nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone individuate.

Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie come individuato dall'art.99 della LR65/14:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale al dettaglio, secondo le definizioni della L.R 28/2005;
- d) turistico-ricettiva, secondo le definizioni della L.R 42/2000;
- e) direzionale e di servizio
- f) commerciale all'ingrosso e depositi;
- g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.
- g1) agricola in area urbana: è compresa nella destinazione agricola e si riferisce alle attività agricole che per dimensione e tipologia risultino compatibili con le altre destinazioni presenti e che sia dimostrato in modo specifico che non comportino criticità (esempio allevamento animali, depositi materiali maleodoranti ecc) qualora poste in ambiti urbani.

I cambi di destinazione d'uso con opere sono soggetti al titolo abilitativo necessario per la esecuzione delle opere edilizie stesse. I cambi di destinazione d'uso senza opere sono soggetti a SCIA.

3) Cambio di destinazione d'uso agricola. Per gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, il cambio di destinazione d'uso è ammesso nel rispetto dell'articolo 82 e 83 della L.R. 65/2014 e in modo diversificato, se realizzati con inizio lavori precedente o successivo al 15 aprile 2007, come stabilito all'articolo 81 della L.R 65/2014, nel seguente modo:

- annessi agricoli realizzati con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 non possono cambiare la destinazione d'uso agricola;
- edifici rurali ad uso abitativo realizzati con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 non possono cambiare la destinazione d'uso agricola per almeno venti anni dalla loro ultimazione;
- edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007 possono cambiare la destinazione d'uso agricola.

4) Sale giochi e similari. Sono incompatibili con le esigenze di tutela legate alla migliore qualità della vita le attività di slot machine, sale giochi e similari, poste nel raggio di 500 ml dalle aree destinate all'istruzione, dalle aree per attrezzature d'interesse comune, pubbliche e di uso pubblico, dalle aree per impianti sportivi, dal verde attrezzato e per il tempo libero

Articolo 12

Aree soggette a piani convenzionati o progetti approvati

1) Definizione. Le aree, i lotti e i complessi immobiliari individuati in cartografia alla scala 1/10.000 e 1/2.000 con un apposito perimetro e simbolo sono regolati da uno strumento attuativo, da un permesso precedentemente approvato o da una previsione previgente confermata. Restano vincolate ai parametri urbanistici, alle opere di urbanizzazione, alle prescrizioni contenute nel RU, nello strumento attuativo stesso e nella convenzione approvata, salvo le parti eventualmente modificate dal Piano Operativo per le quali si dovranno rispettare le indicazioni di quest'ultimo. Una volta completate le opere di urbanizzazione e decaduto il piano attuativo, per i singoli edifici e le relative aree di pertinenza sono consentiti gli interventi di cui all'art.31 comma 4.

2) Aree soggette a piani convenzionati o progetti approvati nel perimetro del territorio urbanizzato. Le aree soggette a piani convenzionati o progetti approvati nel perimetro del territorio urbanizzato e confermate sono individuate nella cartografia in scala 1/2.000 e i parametri urbanistici vigenti sono richiamati nelle Schede progettuali.

3) Aree soggette a piani convenzionati o progetti approvati all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato. Le aree soggette a piani convenzionati o progetti approvati all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato e confermate sono individuate nella cartografia in scala 1/10.000 e sono le seguenti:

- 1) **PEEP Romita:** le destinazione d'uso e la configurazione urbanistica del comparto sono quelle previste nel Piano attuativo approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 85/CC del 26/9/2005
- 2) **Piano Attuativo Campiglia:** le destinazioni d'uso e la configurazione urbanistica del comparto sono quelle previste nel Piano attuativo approvato con delibera del Consiglio Comunale n°6/CC del 15/2/2007

- 3) **Piano Attuativo Morrocco:** le destinazioni d'uso e la configurazione urbanistica del comparto sono quelle previste nel Piano attuativo approvato con delibera del Consiglio Comunale n.124/CC del 20/09/2005.
- 4) **Piano Attuativo Area SP San Donato in Poggio:** le destinazioni d'uso e la configurazione urbanistica del comparto sono quelle previste nel Piano attuativo approvato con delibera del Consiglio Comunale n°22/CC del 22.03.07
- 5) **Piano Attuativo San Martino a Cozzi-Albanella:** le destinazioni d'uso e la configurazione urbanistica del comparto sono quelle previste nel Piano attuativo approvato con delibera del Consiglio Comunale n.122/CC del 20/09/2005.
- 6) **Piano Attuativo Cerbaia:** le destinazioni d'uso e la configurazione urbanistica del comparto sono quelle previste nel Piano attuativo approvato con delibera del Consiglio Comunale n.123/CC del 20/09/2005.
- 7) **Piano di Recupero di Castelrotto:** le destinazioni d'uso e la configurazione urbanistica del comparto sono quelle previste nel Piano attuativo approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 20/CC del 28/04/2017 e dalla contestuale Variante al RU e nella Convenzione sottoscritta 12/7/2017 (rep. n. 75180) registrata a Firenze il 18/7/2017 n.22544 serie 1T

Per i piani attuativi di cui sopra, sono consentiti esclusivamente le varianti di cui all'art.112 della LR 65/2014.

TITOLO III DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO

SEZIONE I LA GESTIONE DEL TERRITORIO E DELLA CITTÀ

CAPITOLO I Il territorio rurale

Articolo 13 Il territorio rurale

1) Descrizione generale. Sono le parti di territorio agricolo, a esclusiva o prevalente funzione agricola, quelle di interesse paesaggistico esterne al limite UTOE/Perimetro del territorio urbanizzato, articolate secondo quanto indicato nel Piano strutturale (articolo 6) e individuate in cartografie con appositi perimetri nella tavola 1p, come indicate all'articolo 64 della L.R. 65/2014. Sono suddivise in relazione alle caratteristiche paesaggistiche in:

- Il paesaggio dei crinali
- Il paesaggio agrario dei versanti
- Il paesaggio dell'ambiente fluviale: le strutture e le risorse acquifere (vedi articolo 14)
- Le aree boscate (vedi articolo 15)

2) Obiettivi di qualità e interventi ammessi nel territorio rurale. Nel territorio rurale assumono importanza primaria le attività agricole intese come funzioni produttive, ma anche come arte consolidata di stare sul territorio con la salvaguardia del paesaggio agrario, del sistema idro-geologico e delle sistemazioni agrarie tipiche, dei beni storico-culturali, dello svago nel tempo libero, del commercio delle produzioni locali, dell'accoglienza agro-turistica, nel rispetto dell'articolo 68 della L.R. 65/2014 e della Carta del Chianti.

Gli interventi ammessi, che possono essere incentivati, con particolari regimi fiscali comunali, finanziamenti o aiuti derivati da regolamenti comunitari e come interventi di miglioramento ambientale per i Programmi aziendali sono:

- gli interventi di manutenzione della struttura agraria tradizionale d'impronta mezzadrile e in particolare:
 - la conservazione degli oliveti e dei vigneti terrazzati, garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dell'erosione dei versanti, mediante la manutenzione delle opere esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza idraulica, coerenti con il contesto paesaggistico;
 - la salvaguardia e la tutela degli elementi significativi quali, forma dei campi, siepi, fossi e canalette di scolo, formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali e colturali (viti, frutteti, gelsi, olmi), viabilità campestre, rete scolante principale e secondaria;
 - il miglioramento delle condizioni di naturalità, promuovendo la diversificazione colturale (alternanza fra oliveti, vigneti, seminativi e macchie di bosco) e la messa a dimora di siepi e macchie di campo, la conservazione e la realizzazione di filari di alberi lungo le viabilità poderali e il reticolo idraulico, in modo da sottolineare paesaggisticamente la struttura territoriale, migliorare le condizioni di fruibilità ciclo-turistica delle strade poderali;
 - produzioni compatibili con il paesaggio, favorendo nei nuovi impianti e nei reimpianti di viticoltura specializzata, la creazione di una maglia agraria di scala media, la realizzazione di confini degli appezzamenti che assecondino le curve di

livello, il contenimento di fenomeni erosivi mediante l'interruzione delle pendenze più lunghe. Inoltre compatibili con l'ambiente, con l'uso di concimazioni con sostanze organiche o minerali non di sintesi, rotazioni pluriennali, uso di metodi preventivi di lotta fito-sanitaria senza pesticidi nocivi, lotta biologica, uso di tecnologie dolci, produzione di energia da fonti rinnovabili.

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

3) Viabilità storica e strade bianche. La viabilità storica è la base per l'organizzazione di una rete cicloturistica comunale di itinerari guidati per la conoscenza delle emergenze storico-ambientali.

I tracciati storici, individuati in cartografia in giallo con bordo rosso o in giallo (tavola in scala 1/10.000), devono essere valorizzati, senza la modifica delle dimensioni o variazioni significative del tracciato. L'allargamento eventuale delle sezioni stradali dovrà essere limitato e proporzionato all'esistente per il migliore inserimento paesaggistico; l'eventuale modifica del tracciato potrà essere consentita solo per ragioni di sicurezza purché sia garantito un elevato inserimento ambientale nel contesto in cui si colloca.

Le viabilità storiche sono arricchite dalle architetture e dai manufatti minori (banchine laterali, cigli erbosi o modellati a secco, fossi, canalette di scolo, muretti di delimitazione e protezione, muri di sostegno, gradoni e scalini in pietra) che devono essere riconosciuti, tutelati e recuperati.

È vietato asfaltare le **strade bianche** esistenti. È comunque consentita la modifica del manto di copertura delle strade bianche esistenti per i tratti con pendenza media superiore al 10%, in tratti antistanti le abitazioni e nei tratti che presentano particolari criticità (innesti, rischio di pubblica incolumità, aree con condizioni particolari del terreno). In tali casi all'asfaltatura saranno preferite tecniche che assicurano la permeabilità del terreno o pavimentazioni che per cromatismo risultino simili alle strade bianche.

4) Destinazioni d'uso e loro articolazione Le destinazioni ammesse sono: agricola e funzioni connesse all'esercizio dell'attività agrituristica.

- Nei nuclei rurali storici** di Noce, Romita, Badia a Passignano sono ammesse, oltre alle funzioni agricole e connesse, la destinazione residenziale, commerciale di vicinato ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, artigianale di servizio (parrucchieri, pizza a taglio ecc), turistico-ricettiva, solo con interventi di recupero dell'esistente,

sempre nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici indicati nelle schede d'indagine.

-**Nei piccoli agglomerati** di Morrocco, Bonazza, Palazzuolo, Spoiano, Pietracupa sono ammesse, oltre alle funzioni agricole e connesse, la destinazione residenziale, esercizi di somministrazione alimenti e bevande, sempre nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici indicati nelle schede d'indagine

-Negli altri complessi immobiliari **sparsi** sono ammesse oltre alle funzioni agricole e connesse, la destinazione residenziale.

La destinazione industriale-artigianale è ammessa solo nei complessi dove già si svolge.

Le suddette destinazioni sono limitate in base alla specifica tipologia d'immobile indicate nei successivi articoli 17 e 18 alla voce "destinazione d'uso".

Inoltre sono fatte salve le destinazioni d'uso consentite nelle specifiche schede d'indagine.

5) Il paesaggio dei crinali: descrizione. È costituito dalla struttura morfologica e insediativa dei crinali principali e secondari. Si articola in due ambiti, individuati con apposito perimetro nella cartografia in scala 1/10.000, nel rispetto del Piano strutturale e delle direttive indicate al punto 1 della Scheda d'ambito 10 del PIT:

-**i crinali insediati**, (articolo 6.2 del Piano strutturale);

-**le aree di protezione paesistica**, (articolo 6.4 del Piano strutturale). Le aree di protezione paesistica rappresentano per i nuclei storici ambiti di pertinenza come definiti all'articolo 64 comma 3, lettera a) e all'articolo 66 della L.R.65/2014.

5a) Interventi edilizi ammessi per gli edifici nei crinali insediati. Per gli edifici esistenti, numerati in cartografia, valgono le indicazioni d'intervento contenute nelle schede di indagine, sempre nel rispetto del Titolo IV, Capo III, Sezione II della L.R. 65/2014 e del Regolamento di attuazione DPGR n.63/R 25 agosto 2016 e del criterio generale di classificazione indicato nel successivo articolo 16.

L'ospitalità in spazi aperti, nel rispetto dell'articolo 13 della L.R 30/2003, è ammessa solamente nella pertinenza degli edifici esistenti dell'Azienda agricola e nelle aree contigue in stretta relazione con l'area di pertinenza stessa.

5a-1)Aumento di unità abitative. L'aumento di unità abitative in edifici rurali ad uso abitativo è ammesso nel rispetto della classificazione indicata nei successivi articoli 17 e 18 e della L.R 65/2014, articolo 71, comma 3.

La trasformazione di annessi agricoli in unità abitative è ammessa nel rispetto della classificazione indicata nei successivi articoli 17 e 18 e della L.R 65/2014, articolo 72, comma 1b ter.

5a-2) Nuovi edifici rurali abitativi. In questi ambiti non sono ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo, ma sono ammessi ampliamenti nel resede in relazione alla classificazione indicata nei successivi articoli 17 e 18.

5a-3) Nuovi annessi agricoli. È consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli e costruzioni di servizio alla produzione, nei resedi individuati nella cartografia in scala 1/10.000 e nel rispetto dell'articolo 73, comma 4 della L.R.65/2014 e dei Regolamenti regionali d'attuazione, per i quali l'intervento è soggetto alla presentazione e approvazione di programma di miglioramento agricolo ambientale. Nella progettazione degli annessi si persegue la migliore integrazione paesaggistica valutando altresì la compatibilità con gli immobili esistenti sia per tipologia che per dimensione.

Le caratteristiche costruttive di tali manufatti, per un loro migliore inserimento paesaggistico, sono specificate nel Regolamento edilizio.

5a-4)Cantine aziendali. Nel caso di cantine aziendali, sempre definite con Programma di miglioramento agricolo ambientale, le porzioni superiori a 200 metri quadri di superficie netta complessiva devono essere comunque seminterrate o interrate. Nella progettazione di cantine e di altre infrastrutture di servizio alla produzione vitivinicola, tramite idonei elaborati progettuali, si persegue la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici, e agli obiettivi di qualità indicati nel precedente punto 2), evitando soluzioni progettuali monumentali o che creino degli effetti di “fuori scala” rispetto al contesto paesaggistico. Fermo restando le opere per l'interramento dei volumi, La localizzazione deve limitare gli interventi di sbancamento e per le sistemazioni esterne. Per i piazzali di movimentazione dei veicoli, allacciamenti con la viabilità saranno preferite tecniche che assicurino la permeabilità del terreno o pavimentazioni che per cromatismo risultino similari alle strade bianche.

5b) Interventi edilizi ammessi nelle aree di protezione paesistica. Per gli edifici esistenti, numerati in cartografia, valgono le indicazioni d'intervento contenute nelle schede di indagine, sempre nel rispetto del Titolo IV, Capo III, Sezione II della L.R. 65/2014 e del Regolamento di attuazione DPGR 5/R 9 febbraio 2007 e del criterio generale di classificazione indicato nel successivo articolo 16. Quando in base alle schede di cui sopra siano consentiti interventi, comunque denominati, che prevedono l'ampliamento di edifici esistenti, il volume in ampliamento non dovrà mai superare il 10% di quello legittimo esistente.
E' vietata l'ospitalità in spazi aperti di cui l'articolo 13 della L.R 30/2003.

5b-1) Aumento di unità abitative. L'aumento di unità abitative in edifici rurali ad uso abitativo è ammesso nel rispetto della classificazione indicata nei successivi articoli 17 e 18 e della L.R 65/2014, articolo 71, comma 3.

La trasformazione di annessi agricoli in unità abitative è ammesso nel rispetto della classificazione indicata nei successivi articoli 17 e 18 e della L.R 65/2014, articolo 72, comma 1b ter.

5b-2) Nuovi edifici rurali e cantine aziendali. In questi ambiti non è consentita la realizzazione di nuovi edifici isolati ad uso abitativo né produttivo. Sono ammesse nuove costruzioni in ampliamento nei resedi, nel rispetto della L.R 65/2014, articolo 71, punto 2.

6) Il paesaggio agrario dei versanti: descrizione. È costituito dai versanti collinari individuati con apposito perimetro nella cartografia in scala 1/10.000, nel rispetto del Piano strutturale e delle direttive indicate al punto 2 della Scheda d'ambito 10 del PIT.

6a) Interventi ammessi sugli edifici e nuovi interventi edilizi. Per gli edifici esistenti, numerati in cartografia, valgono le indicazioni d'intervento, dedotte dalle schede di indagine, nel rispetto del Titolo IV, Capo III, Sezione II della L.R. 65/2014 e del Regolamento di attuazione DPGR 5/R 9 febbraio 2007 e del criterio generale di classificazione indicato nel successivo articolo 16.

L'ospitalità in spazi aperti, nel rispetto dell'articolo 13 della L.R 30/2003, è ammessa solamente nella pertinenza degli edifici esistenti dell'Azienda agricola e nelle aree contigue in stretta relazione con l'area di pertinenza stessa.

6a-1) Aumento di unità abitative. L'aumento di unità abitative in edifici rurali ad uso abitativo è ammesso nel rispetto della classificazione indicata nei successivi articoli 17 e 18, e della L.R 65/2014, articolo 71, comma 3.

La trasformazione di annessi agricoli in unità abitative è ammesso nel rispetto della classificazione indicata nei successivi articoli 17 e 18, e della L.R 65/2014, articolo 72, comma 1b ter.

6a-2) Nuovi edifici rurali abitativi. In questi ambiti non sono ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo fatta salva la realizzazione ai sensi dell'art.73 della LR65/2014, di nuove unità abitative rurali se le stesse risultino necessarie al servizio e alla custodia degli annessi/cantine aventi una superficie netta complessiva minima di 1500 mq. Tali abitazioni devono essere realizzate nell'edificio di produzione aziendale o in ampliamento qualora esistente, con un massimo di 2 unità di 80 mq Superficie Edificabile (o edificata) l'una.

Sono ammessi gli ampliamenti nel resede in relazione alla classificazione indicata nei successivi articoli 17 e 18.

6a-3) Nuovi annessi agricoli. È consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli e costruzioni di servizio alla produzione nel rispetto dell'articolo 73, comma 4 della L.R.65/2014 e dei Regolamenti regionali d'attuazione, per i quali l'intervento è soggetto alla presentazione e approvazione di programma di miglioramento agricolo ambientale. Nella progettazione degli annessi si persegue la migliore integrazione paesaggistica valutando altresì la compatibilità paesaggistica. La localizzazione deve limitare i piazzali di movimentazione dei veicoli ed i nuovi allacciamenti con la viabilità esistente.

Le caratteristiche costruttive di tali manufatti, per un loro migliore inserimento paesaggistico, sono specificate nel Regolamento edilizio.

Inoltre è consentita la realizzazione di annessi agricoli indicati all'articolo 73 comma 5 della L.R.65/2014. Tali manufatti dovranno essere realizzati nella misura strettamente necessaria alla specifica attività agricola e comunque con superficie netta complessiva massima di 50 mq.

Le caratteristiche costruttive di tali manufatti, per un loro migliore inserimento paesaggistico, sono specificate nel Regolamento edilizio. La localizzazione di tali manufatti dovrà perseguire la migliore integrazione paesaggistica, tenendo conto dei caratteri morfologici e paesaggistici-ambientali del sito, in relazione alla loro visibilità e agli obiettivi di qualità indicati nel precedente punto 2).

6a-4) Cantine aziendali. Nel caso di cantine aziendali, sempre definite con Programma di miglioramento agricolo ambientale, le porzioni superiori a 200 metri quadri di superficie netta complessiva devono essere comunque seminterrate o interrate. Nella progettazione di cantine e di altre infrastrutture di servizio alla produzione vitivinicola, tramite idonei elaborati progettuali, si persegue la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici, e agli obiettivi di qualità indicati nel precedente punto 2), evitando soluzioni progettuali monumentali o che creino degli effetti di “fuori scala” rispetto al contesto paesaggistico.

Fermo restando le opere per l'interramento dei volumi, a localizzazione deve limitare gli interventi di sbancamento e per le sistemazioni esterne. Per i piazzali di movimentazione dei veicoli, allacciamenti con la viabilità saranno preferite tecniche che assicurino la permeabilità del terreno o pavimentazioni che per cromatismo risultino similari alle strade bianche.

7) Manufatti temporanei ed ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale.

È ammessa, nel rispetto dell'articolo 70 della L.R. 65/2014, l'installazione dei manufatti temporanei e delle serre stagionali per lo svolgimento delle attività agricole delle aziende.

Le caratteristiche costruttive di tali manufatti, per un loro migliore inserimento paesaggistico, sono specificate nel Regolamento edilizio. La localizzazione di tali manufatti dovrà perseguire la migliore integrazione paesaggistica, tenendo conto dei caratteri morfologici e paesaggistici-ambientali del sito, in relazione alla loro visibilità e agli obiettivi di qualità indicati nel precedente punto 2).

Tali manufatti non sono ammessi nelle Aree di protezione paesistica indicate nel precedente punto 5. Nei Crinali insediati, indicati nel precedente punto 5, non sono ammessi quelli definiti all'articolo 70 comma 3 della L.R. 65/2014.

8) Manufatti per attività agricola amatoriale, per ricovero animali domestici e per esigenze venatorie

È ammessa la realizzazione dei manufatti per attività agricola amatoriale, per ricovero animali domestici e per esigenze venatorie nel rispetto dell'articolo 78 della L.R. 65/2014. Le caratteristiche costruttive di tali manufatti, per un loro migliore inserimento paesaggistico, sono specificate nel Regolamento edilizio. La localizzazione di tali manufatti dovrà perseguire la migliore integrazione paesaggistica, tenendo conto dei caratteri morfologici e paesaggistici-ambientali del sito, in relazione alla loro visibilità e agli obiettivi di qualità indicati nel precedente punto 2).

8.1) Manufatti per attività agricola amatoriale. È consentita l'installazione dei manufatti per lo svolgimento delle attività agricole amatoriali, indicati nell'articolo 78 comma 2 della L.R. 65/2014, nella misura massima di seguito riportata in relazione all'estensione del lotto:

- per lotti da 2.000 mq fino a 10.000 mq: superficie coperta max di 30 mq con almeno il 50% della superficie destinata a tettoia.
- per lotti superiori a 10.000 mq: superficie coperta max di 35 mq con almeno il 40% della superficie destinata a tettoia.

Per i manufatti l'altezze massime consentite sono di 2,50 ml in gronda e 3,00 ml al colmo e per la tettoia di 2,50 ml.

Tali manufatti non sono ammessi nelle Aree di protezione paesistica del precedente punto 5.

8.2) Manufatti per il ricovero di animali domestici. È consentita la realizzazione dei manufatti per il ricovero animali domestici, indicati nell'articolo 78 comma 2bis della L.R. 65/2014, nella misura minima necessaria a garantire il benessere dell'animale e comunque con superficie coperta max di 30 mq. L'ubicazione e la modalità costruttive del manufatto, anche in relazione al numero e alla tipologia dell'animale domestico, dovrà garantire le condizioni igieniche sanitarie e non determinare rumori e/o esalazione che superino la normale tollerabilità.

La realizzazione del manufatto è consentita solo per gli animali domestici purchè non sia finalizzato al ricovero/allevamento ai fini di lucro.

Tali manufatti, nelle aree di protezione paesistica, sono consentiti solo nei limiti previsti dall'art.12 del vigente PTCP.

8.3) Manufatti per esigenze venatorie. È consentita la realizzazione di capanni/altane per l'esercizio dell'attività venatoria purchè autorizzati dalla competente autorità ai sensi della L.R. 3/94. È consentita la realizzazione dei manufatti per esigenze venatorie, indicati nell'articolo 78 comma 2bis della L.R. 65/2014. Tali manufatti possono essere realizzati solo in accordo con l'Amministrazione comunale e previo la sottoscrizione di una convenzione nella quale sono disciplinate le dimensioni, le caratteristiche, le modalità di gestione e d'uso degli stessi manufatti, e l'impegno per la manutenzione del paesaggio nonché le condizioni per l'eventuale rimessa in pristino dei luoghi.

Non sono comunque ammessi nelle Aree di protezione paesistica, come indicate nel precedente punto 5.

9) Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAMAA) con valore di Piano Attuativo. Quando, nell'ambito di un PAPMAA o di un progetto edilizio, si prevedono mutamenti di destinazioni d'uso e/o frazionamenti, riferiti ad una Superficie Edificabile (o edificata) superiore a 1000 mq o alla formazione di almeno 5 unità abitative, è sempre necessaria la previa

approvazione di un Piano attuativo. Sono fatte salve le prescrizioni, anche per le abitazioni rurali, contenute nei PMAA approvati e vigenti al momento dell'adozione del P.O. In tal caso, se necessario, i PMAA vigenti dovranno essere variati adeguando la localizzazione delle unità volumetriche, ai criteri dello stesso P.O., in ordine agli aspetti paesaggistici, geologici, idraulici.

Articolo 14

Il paesaggio dell'ambiente fluviale

Le strutture e le risorse acquifere

1) Descrizione. Nelle cartografie in scala 1/10.000 sono individuati i laghi e i principali corsi d'acqua di riferimento strutturale e paesaggistico, per i quali valgono gli obiettivi e gli indirizzi dell'articolo 6.1 del Piano Strutturale e le direttive indicate al punto 2.8 della Scheda d'ambito 10 del PIT.

In tutti questi ambiti non è consentita la nuova edificazione.

2) Obiettivi di qualità per i laghi e i corsi d'acqua. Con interventi specifici realizzati anche con opere di ingegneria naturalistica è necessario perseguire il recupero e la valorizzazione del sistema idrico attraverso:

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

3) Interventi sulla Pesa. Per la Pesa, nel rispetto dell'articolo 16 del PIT, di quanto previsto nella sezione 4 dell'Elaborato 3B allegato al PIT con valenza di piano paesaggistico, per le aree che rientrano nel perimetro vincolato con D.M. 27/03/1970 – G.U 106 del 1970 e per quelle con D.M. 22/07/1967 – G.U 207 del 1967, è individuato in cartografia in scala 1/10.000, con apposita campitura che segue limiti fisici e geomorfologici evidenti, il **contesto fluviale** che costituisce una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico, anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo (mulini, percorsi, manufatti vari).

Sono aree destinate a costituire una sorta di parco territoriale per il loro valore ambientale, naturale e paesaggistico, come indicato nel successivo articolo 35.

Sulla base di un piano unitario, che si coordini anche con i progetti degli Enti competenti, si realizza la qualificazione e la ricostituzione della vegetazione tipica di riva, la rinaturalizzazione di specifiche aree, la qualificazione delle attività agricole e tradizionali, ammesse nelle aree non boscate, la valorizzazione dell'intera area per lo svago e il tempo libero, la realizzazione di percorsi, l'indirizzo e il sostegno per attività economiche per la visita e l'osservazione naturalistica. 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.

Lungo il corso della Pesa le aree incluse in una fascia di 150 metri per lato, misurata come indicato all'articolo 142 del Codice (D.Lgs. n°42/2004), rientrano fra quelle tutelate alla lettera c) dell'articolo 142 comma 1 del D.Lgs. n°42/2004 e sono soggette alle prescrizioni indicate nell'articolo 8 dell'Allegato 8B al PIT con valenza di Piano paesaggistico, con l'esclusione delle parti indicate nel DCR 95/1986.

I boschi nel contesto fluviale sono soggetti anche alle prescrizioni indicate all'articolo 12 dell'Allegato 8B al PIT con valenza di Piano paesaggistico, oltre a quanto indicato nel successivo articolo 15.

4) Fasce di protezione. Per gli altri corsi d'acqua sono considerate fasce di protezione di 10 metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda del corso d'acqua, o superiori quando indicate nella cartografia in scala 1/10.000.

Per tutti i corsi d'acqua non possono inoltre essere modificate le sezioni ed il loro andamento, salvo motivate condizioni dell'assetto idraulico finalizzato al suo miglioramento.

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

La progettazione, le ristrutturazioni edilizie e i programmi aziendali di miglioramento agricolo ambientale e le relative convenzioni devono fare riferimento a tale rete idraulica, per quanto attiene gli scarichi, gli allacciamenti, gli oneri di manutenzione. Tali interventi sono prioritari nell'applicazione dei regolamenti comunitari e per ottenere finanziamenti o particolari regimi di tassazione.

Per il lago dei Chiostrini, le aree incluse all'interno della fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, rientrano fra quelle tutelate alla lettera b) dell'articolo 142 comma 1 del D.Lgs. n°42/2004 e si applicano le prescrizioni indicate nell'articolo 7 dell'Allegato 8B al PIT con valenza di Piano paesaggistico.

5) Sorgenti di acqua potabile e pozzi Salvo diverse indicazioni derivanti da studi specifici, le aree di tutela dei pozzi e delle sorgenti di cui all'art.94 D.Lgs.152/06 sono articolate in:

- **zona di tutela assoluta.** E' l'area che circonda, per la profondità di 10 m, il pozzo o l'invaso nell'ambito del quale si trova il punto di presa. In questa area sono permesse solo le opere di presa, gli allacciamenti e le relative infrastrutture; Non è permesso alcun tipo di attività ad esclusione dell'agricoltura integrata.
- **zona di rispetto.** E' l'area che circonda per la profondità di 200 metri dal pozzo o l'invaso nell'ambito del quale si trova il punto di presa. Nella zona di rispetto sono vietati:
 - la dispersione o scarico di fanghi o di acque reflue anche se depurate;
 - l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
 - l'apertura di cave;
 - la gestione dei rifiuti speciali;
 - lo stoccaggio di sostanze chimiche;
 - i centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli;
 - i pozzi e le condotte disperdenti;
 - il pascolo e la stabulazione di bestiame.

Per le aree intorno alle fonti di approvvigionamento idropotabile valgono comunque tutti i divieti di cui all'art.94 D.Lgs.152/06.

6) Aree vulnerabili all'inquinamento degli acquiferi Le aree vulnerabili all'inquinamento degli acquiferi sono disciplinate dal Piano di Bacino del Fiume Arno stralcio Assetto Idrogeologico di cui al D.C.P.M. 8.5.2005.

Articolo 15

Le aree boscate

1) Descrizione. Le aree boscate sono quelle definite e disciplinate dalla vigente legge forestale regionale 39/2000 e nella tavola 1P in scala 1/10.000 è riportato lo stato aggiornato al 2018 nelle cartografie del PIT-PPR. Le aree boscate sono sottoposte a vincolo idrogeologico (L.R. 39/2000) e rientrano fra i beni paesaggistici tutelati per legge alla lettera g) dell'articolo 142 comma 1 del D.Lgs. n°42/2004; per questo sono soggette alle prescrizioni indicate all'articolo 12 dell'Allegato 8B al PIT con valenza di Piano paesaggistico.

Nel caso che un'area di bosco non sia stata individuata o che un'area sia stata erroneamente classificata come bosco, il Comune o i soggetti interessati potranno presentare una perizia redatta da tecnico competente in materia forestale, corredata di foto e altra documentazione tecnica, e proporre di inserire o escludere tale area dalle aree boscate. Qualora sia dimostrato che tale area non risulti boscata, la stessa sarà classificata in base alle effettive caratteristiche.

La modifica si qualifica come aggiornamento del Quadro conoscitivo e rettifica cartografica del Piano operativo secondo quanto disposto all'articolo 21 della L.R. 65/2014.

2) Obiettivi di qualità. Sono obiettivi di qualità paesaggistica e ambientale, nel rispetto delle direttive indicate dal punto 2.7 della Scheda d'ambito 10 del PIT e dell'articolo 12.2 della Disciplina dei Beni paesaggistici contenuti nell'Allegato 8B al PIT con valenza di Piano paesaggistico i seguenti indirizzi e prescrizioni:

- la salvaguardia del bosco e la qualità della sua espansione tale da non produrre un'eccessiva semplificazione del mosaico paesaggistico tradizionale. In particolare si conserva il bosco con sclerofille sempreverdi e le formazioni miste con quercete, mentre si modifica il bosco a robinia. È di norma vietata l'eliminazione delle irregolarità nei limiti del bosco, delle siepi e degli alberi isolati.

- la riduzione del rischio d'incendi migliorando l'accessibilità forestale di servizio, la realizzazione di torrette in legno per l'avvistamento d'incendi, l'individuazione di punti di riserva d'acqua. Gli interventi dovranno prevedere opere di minimo impatto ambientale: canalizzazione delle acque, stabilità del fondo stradale, manutenzione straordinaria delle opere accessorie.

Nelle aree percorse da incendio si applica quanto previsto all'art.76 della L.R. 39/2000.

3) Interventi ammessi nel territorio. Gli interventi dovranno rispettare i luoghi, favorire la continuità e il ripristino della vegetazione più tipica, garantire la protezione del suolo dall'erosione e la regimazione delle acque superficiali, nel rispetto della L.R. 39/2000, in coerenza con il Regolamento forestale DPGR 8.8.2003 n°48/R e il Regolamento forestale comunale e le prescrizioni contenute nell'articolo 12.3a dell'Allegato 8B al PIT con valenza di Piano paesaggistico.

Sono ammesse le opere destinate al governo e al potenziamento del bosco e del sottobosco, a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, di tutela idrogeologica.

Nei boschi non è consentita la nuova edificazione.

Sono consentiti manufatti necessari alla vigilanza, alla sicurezza, alle osservazioni scientifiche, realizzati dagli enti pubblici competenti; sono ammessi i cartelli per percorsi pedonali e ciclabili e piccole piazzole attrezzate per la sosta e i pic-nic. È comunque consentita la realizzazione di manufatti, con esclusione di quelli in muratura, per l'esercizio dell'attività venatoria.

Qualora sia necessaria la trasformazione dei boschi, secondo quanto previsto dal comma 1 art. 80 decreto del Presidente della Giunta regionale 8 agosto 2003, n. 48/R, in caso di rimboschimento compensativo, devono rispettare i suddetti obiettivi di qualità.

I motivi di ordine ambientale, idrogeologico o economico-produttivi, per cui potrà essere assentita la trasformazione sono di norma riferibili ad interventi relativi a piani di miglioramento agricolo,

piani attuativi, viabilità pubblica, impianti di interesse collettivo e dovranno evidenziare l'assenza di fattibili soluzioni alternative.

Sono comunque garantiti tutti gli interventi di cui al comma 2 art.80 del decreto del Presidente della Giunta regionale 8 agosto 2003, n. 48/R.

4) Manufatti per ricovero animali domestici e per esigenze venatorie

È consentita la realizzazione dei manufatti per il ricovero animali domestici, indicati nell'articolo 78 comma 2bis della L.R. 65/2014, nella misura minima necessaria a garantire il benessere dell'animale e comunque con Superficie Edificabile (o edificata) max di 30 mq. L'ubicazione e la modalità costruttive del manufatto, anche in relazione al numero e alla tipologia dell'animale domestico, dovrà garantire le condizioni igieniche sanitarie e non determinare rumori e/o esalazione che superino la normale tollerabilità. La realizzazione del manufatto è consentita solo per gli animali domestici purchè non sia finalizzato al ricovero/allevamento ai fini di lucro.

E' consentita la realizzazione dei manufatti per esigenze venatorie, indicati nell'articolo 78 comma 2bis e art.136 della L.R. 65/2014. I manufatti di cui all'art. 78 comma 2bis possono essere realizzati solo in accordo con l'Amministrazione comunale e previo la sottoscrizione di una convenzione nella quale sono disciplinate le dimensioni, le caratteristiche, le modalità di gestione e d'uso degli stessi manufatti, e l'impegno per la manutenzione del paesaggio, nonché le condizioni per l'eventuale rimessa in pristino dei luoghi.

Articolo 16

Il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale

1) Definizione. Il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale è costituito dagli edifici e manufatti esterni alle U.T.O.E. Sono stati numerati nella cartografia in scala 1/10.000 e classificati per tipologia edilizia, secondo il seguente schema:

Tipi edilizi storici

a) edificio specialistico religioso

b) villa, villa/fattoria,

c) edificio specialistico

d) edificio di base di architettura spontanea, di origine medievale/rinascimentale

e) edificio di base, con progetto definito, di epoca lorenese o successiva

f) rustico

Gli edifici non trasformati compresi in tali categorie, rappresentano testimonianze significative della stratificazione storica, antropologica ed urbanistica del territorio e del paesaggio.

Fabbricati recenti

g) fabbricato recente residenziale

h) edificio ad uso agricolo/capannone agricolo

i) edificio produttivo

l) annesso

m) manufatto precario

2) Le schede d'indagine. Gli edifici sono stati classificati sulla base delle Schede d'indagine, nelle quali si trova il quadro conoscitivo dell'edificio e il conseguente intervento ammesso. I progetti d'intervento negli edifici storico-testimoniali, fra i quali sono individuati i Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del Codice (nelle schede con numero identificativo e data del provvedimento) di cui al successivo articolo 17, devono essere preceduti da un rilievo

architettonico, momento di analisi, lettura e comprensione dell'architettura nei suoi elementi costitutivi, formali, tipologici e costruttivi. Tale rilievo, corredato dall'esito di saggi sui materiali e le caratteristiche costruttive, integra le schede di analisi e completa il quadro delle conoscenze del patrimonio comunale e consente la più certa determinazione degli interventi di riuso e delle nuove suddivisioni immobiliari.

Nel caso che studi di maggiore dettaglio evidenzino la necessità di un aggiornamento delle schede nella parte di quadro conoscitivo con conseguente modifica dell'intervento ammesso, in quanto errore materiale, tale modifica può avvenire secondo quanto previsto all'articolo 21 della L.R. 65/2014.

Per i beni architettonici si applicano sempre le prescrizioni eventualmente indicate nel provvedimento di tutela.

3) Manufatto non schedato. Per i manufatti non schedati, isolati o in resedi di edifici o complessi schedati, e per gli edifici non schedati, in genere di recente edificazione e individuazione cartografica, se legittimi, sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione conservativa con uso di materiali appropriati al carattere del manufatto e tipiche dei luoghi. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

4) Unità d'intervento/resede. Gli edifici nel territorio rurale sono inseriti in unità di intervento che corrispondono al resede individuato nella tavola 1P in scala 1:10.000. Il progetto potrà dimostrare l'esatta consistenza catastale del resede di pertinenza dell'edificio.

Le unità d'intervento sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi e pertinenze collegate e contengono una o più unità immobiliari.

I progetti dei singoli edifici o dei complessi dovranno 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).

Per le unità d'intervento che contengono edifici classificati fra i tipi edilizi storici, nel rispetto dell'articolo 77 della L.R. 65/2014, si deve conservare il rapporto unitario fra l'edificio, il giardino, l'aia circostante o corte rurale, gli spazi liberi di pertinenza. Non è consentito costruire muri divisorii nell'ambito delle aie e delle corti, anche di edifici lineari, per le quali sono ammesse suddivisioni solo con piante e/o altri elementi amovibili.

Per le unità d'intervento inserite all'interno dei perimetri delle aree vincolate dal D.M. 22/07/1967 – G.U 207 del 1967, dal D.M. 23/03/1970 – G.U 101 del 1970°, dal D.M. 27/03/1970 – G.U 106 del 1970 valgono le prescrizioni indicate nella sezione 4 dell'Allegato 3B al PIT con valenza di Piano paesaggistico.

5) Recinzioni. Le recinzioni sono ammesse con staccionate in legno o con siepi e rete a maglia sciolta nei soli resedi strettamente connessi all'edificio o al complesso di edifici, senza suddividere le corti e gli spazi comuni.

Le recinzioni delle pertinenze degli edifici devono essere formate da siepi vive di essenze autoctone, eventualmente corredate da rete metallica con altezza massima 1,80 mt da porre internamente. Eventuali recinzioni dei terreni agricoli potranno essere realizzate esclusivamente nei modi consentiti dall'art.137 della L.R. n°65/2014.

Le recinzioni in area extraurbana dovranno essere adeguate alle caratteristiche del paesaggio e dell'edilizia rurale. Per i fondi agricoli si dovranno preferire recinzioni con siepi a verde realizzate con essenze della macchia locale. Nel caso che si rendano indispensabili, per la protezione di allevamenti o di coltivazioni, recinzioni più consistenti, queste dovranno essere realizzate con pali di legno e rete zincata.

È vietata in qualsiasi caso la realizzazione di muretti con ringhiera o rete sovrastante.

6) Piscine e piccole strutture sportive. La realizzazione di piscine e altre piccole strutture sportive ad uso privato è consentita nel resede individuato in cartografia o di pertinenza dell'edificio, come indicato nel precedente punto 4). Eventuali soluzioni che prevedano una ubicazione al di fuori dell'area di pertinenza dell'edificio come individuata in cartografia, potranno essere valutate dall'Amministrazione comunale, a condizione che il manufatto non vada a collocarsi nel territorio aperto della produzione agricola (vigneti, oliveti, ecc..) e che ne sia dimostrato con adeguati elaborati grafici e fotografici il buon inserimento paesaggistico nel rispetto della struttura morfologica e degli allineamenti del tessuto agrario, dei filari, delle alberature.

Le piscine sono autorizzate quando sia dimostrato un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria senza carico per l'acquedotto pubblico.

Le piscine si dividono in due categorie:

- a) piscine pertinenziali a servizio di edifici ad uso abitativo, per le quali la superficie massima consentita è di mq 80 e in ogni caso non superiore al 25% della superficie utile dell'edificio di cui la piscina è pertinenza.
- b) le piscine di carattere turistico/sportivo a servizio di attività agrituristiche o altre attività di carattere ricettivo professionale. Per tali piscine la superficie massima consentita è di mq 120, in ogni caso non superiore al 25% della superficie utile dell'attività a cui è posta a servizio.

La forma delle piscine deve essere di norma rettangolare con il lato maggiore disposto lungo le curve di livello. Il rivestimento interno alla vasca deve essere di colori chiari neutri.

La realizzazione delle piscine non dovrà comunque comportare: scavi e reinterri superiori a ml. 1,50 rispetto al terreno allo stato naturale e i muri di contenimento o di sostegno non dovranno superare l'altezza di ml. 1,00.)

Sono ammessi volumi tecnici seminterrati o interrati, appropriamente dimensionati, destinati all'alloggiamento degli impianti tecnici elettromeccanici necessari al funzionamento della piscina.

Le piscine non possono essere realizzate all'interno delle aree a pericolosità geologica 4.

Per le piscine inserite nelle aree vincolate dal D.M. 22/07/1967 – G.U 207 del 1967 e dal D.M. 27/03/1970 – G.U 106 del 1970 valgono le prescrizioni indicate nella sezione 4, al punto 3c1, dell'Elaborato 3B, allegato al PIT con valenza di Piano paesaggistico.

7) Cambio di destinazione d'uso agricola. Il cambio di destinazione d'uso agricola è disciplinato nel precedente articolo 11.

8) Interventi ammessi per tipologia edilizia. Per ogni tipologia individuata è indicata la modalità d'intervento, secondo le disposizioni dei due successivi articoli.

Per la fattibilità in relazione alla pericolosità geologica, idraulica e sismica si fa riferimento alle prescrizioni e limitazioni dello Studio geologico tecnico.

Articolo 17

Interventi nel patrimonio edilizio storico-testimoniale

Per i tipi edilizi storici, individuati nel precedente articolo 16, valgono le seguenti disposizioni:

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

- 1) Interventi ammessi.** Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Tali interventi sono consentiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la conservazione del volume, del numero dei piani e dell'impianto tipologico originario; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota di murature portanti, solai a volte, scale, copertura. L'inserimento di ulteriori collegamenti nei vani accessori è ammesso se strettamente funzionale agli usi previsti.
- la conservazione o il restauro degli elementi architettonici e decorativi (fronti interni ed esterni, copertura, ambienti interni) con il ripristino delle parti alterate; il mantenimento nella posizione e nella forma delle aperture storiche;
- la conservazione e il ripristino degli spazi liberi e circostanti con demolizione delle superfetazioni;

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

3) Aumento di unità immobiliari. Non ammesso

b) Villa, villa/fattoria: sono le residenze dell'aristocrazia e i complessi di fattoria in genere composti da un corpo principale più o meno articolato planimetricamente, di solito a tre livelli fuori terra con il piano nobile destinato ad ospitare il proprietario, il piano terra dedicato all'uso agricolo e di servizio, il piano superiore per il personale.

Hanno una particolare valenza paesaggistica in quanto circondati da giardini, parchi, annessi specializzati (scuderie, carraie, cantine, forni).

Costituiscono di norma un complesso edilizio unitario con particolare valore architettonico e monumentale.

1) Interventi ammessi. Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino filologico e ripristino tipologico. Per gli annessi non facenti parte del corpo principale della Villa-Fattoria è consentita anche la ristrutturazione edilizia conservativa".

Tali interventi sono consentiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il mantenimento del volume, la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi);
- la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;
- la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;
- il consolidamento e il riuso abitativo dei rustici e degli annessi con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali:

murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

-l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

2) Destinazione d'uso. Residenza. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano primo/nobile, e compatibili con l'ambito di pertinenza, fra cui attività ricettiva, convitti e studentati, direzionale, di servizio, attività pubbliche e di interesse pubblico; commerciale negli annessi e al solo piano terreno se complementari alle attività principali; agricola

3) Aumento di unità immobiliari. È ammesso l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, da identificare nel processo di formazione o nell'assetto tipologico, per non alterare l'impianto distributivo, né gli elementi di pregio architettonico.

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

1) Interventi ammessi. Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino filologico, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia conservativa. Tali interventi sono consentiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

-il mantenimento dei volumi;

-la conservazione o il ripristino degli elementi caratterizzanti il tipo edilizio (vani dedicati alle attività molitorie e cucina tradizionale se presente), dell'impianto distributivo, con il mantenimento della scala esterna o della scala della parte residenziale nella posizione in essere, dei muri portanti perimetrali ed interni, dei solai, delle coperture;

-la conservazione dei fronti esterni, mantenendo la posizione e la forma delle aperture storiche, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico. Per questi edifici in pietra o a mattoni, se originariamente non intonacati, si mantiene la finitura "a faccia vista" con eventuale finitura "a rasa pietra" in malta di calce, evitando stuccature dei giunti a cemento.

-il rifacimento con le medesime caratteristiche e la sostituzione di alcuni elementi costruttivi (travi, solai, volte, strutture murarie), l'eliminazione o sostituzione di nuovi elementi ed eventuale trasformazione degli impianti tecnici;

-il consolidamento e il riuso abitativo dei rustici e degli annessi con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

-l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

-la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile;

-è consentito l'eventuale maggiore spessore del solaio di copertura nella misura indispensabile a garantire un adeguato isolamento termico e a condizione che vengano adottati idonei accorgimenti tecnici atti a limitare la percezione esterna del maggiore spessore della copertura;

2) Destinazione d'uso. Sono quelle originarie o quelle per altri servizi e attività pubbliche o di uso collettivo (direzionale e di servizio), per attività ricettive, residenziale. Nei casi di edifici in origine per il lavoro, (oltre 300 metri quadri di Superficie Edificabile (o edificata), è ammesso il cambio di destinazione in commerciale, se consentito nell'ambito di pertinenza e di quanto indicato all'art.13.4.

3) Aumento di unità immobiliari. Non ammesso. Per i grandi edifici per il lavoro, definiti al punto precedente, è ammessa la suddivisione in più unità immobiliari, nel rispetto dei caratteri tipologici ed edilizi, anche componendo le destinazioni ammesse.

d) Edificio di base di architettura spontanea, di origine medievale/rinascimentale: sono le case coloniche con destinazione residenziale e produttiva di origine medievale, formate con un'aggregazione successiva di parti intorno al nucleo originale. Possono presentare diverse modalità di aggregazione e, in alcuni casi, caratteri architettonici di particolare interesse. Negli insediamenti più antichi si ha la presenza di case torri, a pianta quadrata o rettangolare, caratterizzate da accurati rivestimenti murari in bozze di pietra scarpellate, disposte a filaretti. Gli edifici a sviluppo orizzontale sono a pianta rettangolare, disposti su due piani, in muratura di pietrame in varia pezzatura, con tetto a capanna; in questi casi l'abitazione è al primo piano e al piano terreno vi sono vani per gli attrezzi e gli animali. Si sviluppano intorno ad uno spazio libero, aia o corte, e negli esempi più tardi di età moderna, la crescita continua produce disposizioni di masse giustapposte e intersecate oltre che annessi staccati dal corpo principale. In questo periodo si cominciano ad inserire torri colombaie, logge e scale esterne

1) Interventi ammessi. Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia conservativa ed eventuale addizione volumetrica come prevista agli articoli 71, 72 e 79 dalla L.R. 65/2014 solo nei casi indicati nell'allegato A Schede d'indagine e Interventi ammessi negli edifici nel territorio rurale. Tali interventi sono consentiti solo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo per il nucleo abitativo originario, con il mantenimento della scala della parte residenziale nella posizione in essere, dei muri portanti perimetrali ed interni, dei solai, del tetto con le sue caratteristiche;
- la conservazione dei fronti esterni, mantenendo, salvo documentate decisioni progettuali, la posizione e la proporzione delle aperture storiche, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico anche mediante la demolizione delle superfetazioni e stratificazioni incongrue. Per questi edifici in pietra o a mattoni, se originariamente non intonacati, si mantiene la finitura "a faccia vista" con eventuale finitura "a rasa pietra" in malta di calce, evitando stuccature dei giunti a cemento.
- il rifacimento con le medesime caratteristiche e la sostituzione di alcuni elementi costruttivi (travi, solai, volte, strutture murarie), l'eliminazione o sostituzione di nuovi elementi ed eventuale trasformazione degli impianti tecnici;
- il consolidamento e il riuso abitativo dei rustici e degli annessi con sostituzione delle parti non recuperabili, senza alterare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale ed eventuale inserimento di coibentazione;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'adeguamento antisismico con soluzioni che si armonizzino con i caratteri costruttivi e tipologici;
- la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile;

-è consentito l'eventuale maggiore spessore del solaio di copertura nella misura indispensabile a garantire un adeguato isolamento termico e a condizione che vengano adottati idonei accorgimenti tecnici atti a limitare la percezione esterna del maggiore spessore della copertura.

2) Destinazione d'uso. Agricola e funzioni connesse all'esercizio dell'attività agrituristica, residenziale e quanto eventualmente indicato nelle schede d'indagine e in connessione con quanto consentito nell'ambito di pertinenza e di quanto indicato all'art.13.4.

3) Aumento di unità immobiliari. L'aumento di unità immobiliari è ammesso in un numero corrispondente alle eventuali fasi di crescita, dotate di identità architettonica, o nei casi di riuso dei rustici indipendenti inseriti nell'organismo edilizio. per cellule strutturali che abbiano una dimensione di almeno mq 55 di Superficie Edificabile (o edificata).

e) Edificio di base, con progetto definito, di epoca lorenese e successiva: sono le case coloniche realizzate sulla base di indicazioni di architetti dell'amministrazione granducale (Ferdinando Morozzi, Giuseppe Manetti) o secondo classici canoni estetici che si ispirano, semplificandole, alle ville buontalentine. Sono a pianta regolare e compatta, raramente quadrata, con tetto a padiglione, sormontato da un torrino. Prevale la geometria delle pareti intonacate scandite dall'ordinata disposizione delle finestre e, raramente, da una o più logge e dalle modanature in pietra serena. L'abitazione è al piano primo, con una grande cucina in genere al piano terreno, dove si trovano anche gli spazi per gli animali, per gli attrezzi e per il lavoro, (che sostituiscono in genere i loggiati aperti), ai quali si accede da ampie aperture. La torre colombaia è una e centrale, ma vi sono casi con due torri laterali. Nelle case realizzate nell'ottocento le logge tendono a sparire, così come la torre colombaia. Si aggiungono fienili e granai a due piani, con tetto a capanna, caratterizzati dai tamponamenti alveolati in laterizio. Gli edifici sono intonacati con murature miste in pietra e laterizio.

1) Interventi ammessi. Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia conservativa ed eventuale addizione volumetrica come prevista agli articoli 71, 72 e 79 dalla L.R. 65/2014 solo nei casi indicati nell'allegato A Schede d'indagine e Interventi ammessi negli edifici nel territorio rurale. Tali interventi sono consentiti solo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo con il mantenimento della scala della parte residenziale nella posizione in essere, dei muri portanti perimetrali ed interni, dei solai, del tetto a padiglione, della loggia e del portico;
- la conservazione dei fronti esterni e delle simmetrie, mantenendo la posizione e la forma delle aperture storiche, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico, anche mediante la demolizione delle superfetazioni e stratificazioni incongrue. Per questi edifici si mantiene l'intonaco del tipo "civile" con esclusione di materiali plastici e sintetici;
- il rifacimento con le medesime caratteristiche e la sostituzione di alcuni elementi costruttivi (travi, solai, volte, strutture murarie), l'eliminazione o sostituzione di nuovi elementi ed eventuale trasformazione degli impianti tecnici;
- il consolidamento e il riuso abitativo dei rustici e degli annessi con sostituzione delle parti non recuperabili, senza alterare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale ed eventuale inserimento di coibentazione;

- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'adeguamento antisismico con soluzioni che si armonizzino con i caratteri costruttivi e tipologici;
- la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile;
- è consentito l'eventuale maggiore spessore del solaio di copertura nella misura indispensabile a garantire un adeguato isolamento termico e a condizione che vengano adottati idonei accorgimenti tecnici atti a limitare la percezione esterna del maggiore spessore della copertura.

2) Destinazione d'uso. Agricola e funzioni connesse all'esercizio dell'attività agrituristica, residenziale, turistica-ricettiva (limitatamente ad affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca) e quanto eventualmente indicato nelle schede d'indagine in connessione con quanto consentito nell'ambito di pertinenza e di quanto indicato all'art.13.4.

3) Aumento di unità immobiliari. L'aumento di unità immobiliari è ammesso nei casi di riuso dei rustici indipendenti inseriti nell'organismo edilizio. È consentito inoltre il frazionamento in due unità immobiliari quando l'unità abitativa esistente presenta una Superficie Edificabile (o edificata) superiore a mq 200 e la trasformazione rispetti le prescrizioni di cui al precedente punto 1).

f) Rustico: sono gli annessi isolati, ricorrenti nei complessi rurali, utilizzati come fienili, stalle, ricovero attrezzi o altri usi, testimonianza della cultura materiale della civiltà rurale. Nel caso di rustici maggiori si tratta di manufatti con identità architettonica definita, a uno o due piani, porta carraia, tetto a capanna, in genere con impianto monocellulare, articolati secondo varie disposizioni plano-volumetriche. I rustici minori sono edifici, anche con pregi costruttivi, di dimensione più ridotta utilizzati per particolari funzioni, quali porcilaie, stalletti, pollai, forni, tettoie, pozzi.

1) Interventi ammessi. Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia conservativa e per i più recenti o trasformati eventuale addizione volumetrica come prevista agli articoli 71, 72 e 79 dalla L.R. 65/2014 se indicata nell'allegato A. Interventi ammessi negli edifici nel territorio rurale. Tali interventi sono consentiti solo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il mantenimento del volume;
- la conservazione o il ripristino dei muri portanti perimetrali e dei pilastri, dei solai se di pregio, delle coperture. L'inserimento di nuovi collegamenti verticali ed orizzontali è ammesso purché siano conservate le caratteristiche strutturali storiche.
- la conservazione della posizione e della forma delle aperture storiche, con il mantenimento della porta carraia frontale ad arco, (con portone o infissi a filo interno) e delle aperture a griglia in mattoni con tamponamenti e infissi a filo interno. Eventuali nuove finestre e porte devono avere forma e dimensioni analoghe a quelle storiche, da aprirsi soprattutto nel fronte tergale timpanato in genere privo di aperture. Per questi edifici in pietra, se originariamente non intonacati, si mantiene la finitura "a faccia vista" con eventuale finitura "a rasa pietra" in malta di calce, evitando stuccature dei giunti a cemento; se in origine intonacati, si mantiene l'intonaco del tipo "civile" con esclusione di materiali plastici e sintetici. Nel caso di logge chiuse su due lati addossate al corpo principale ne è ammessa la chiusura e il collegamento funzionale.

- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche;
- è consentito l'eventuale maggiore spessore del solaio di copertura nella misura indispensabile a garantire un adeguato isolamento termico e a condizione che vengano adottati idonei accorgimenti tecnici atti a limitare la percezione esterna del maggiore spessore della copertura.

2) Destinazione d'uso. Agricola e funzioni connesse all'esercizio dell'attività agrituristica, residenziale, turistica-ricettiva (limitatamente ad affittacamere, case e appartamenti per vacanze) e quanto eventualmente indicato nelle schede d'indagine in connessione con quanto consentito nell'ambito di pertinenza e di quanto indicato all'art.13.4.

3) Aumento di unità immobiliari. Il riuso abitativo è consentito esclusivamente laddove sia possibile realizzare una unità abitativa di almeno 70 mq di superficie utile. Il frazionamento in più unità abitative è consentito esclusivamente, nel rispetto dell'assetto tipologico, quanto la media delle superfici delle singole unità immobiliari non sia inferiore a 90 mq di superficie utile. Inoltre, nel caso di rustici con volume unico, deve essere utilizzato un solo corpo scala, salvo un diverso assetto già esistente, così da non trasformarli in tipologie a schiera.

Articolo 18

Interventi nel patrimonio edilizio recente

Per gli edifici e i manufatti recenti, individuati nel precedente articolo 16, valgono le seguenti disposizioni:

g) Fabbricato recente residenziale: sono gli edifici di recente edificazione o, se di impianto storico, profondamente alterati rispetto al carattere originario.

1) Interventi ammessi. Gli interventi ammessi sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, ristrutturazione urbanistica e ampliamento.

Per gli edifici con destinazione d'uso agricola sono ammessi interventi di ampliamento *una tantum* fino ad un massimo di mq.30 di Superficie Edificabile (o edificata) (mc 100). Interventi di maggiore dimensione sono consentiti all'interno dei resedi individuati in cartografia, nel rispetto delle superfici fondiari minime dopo approvazione del programma di miglioramento agricolo ambientale.

Per gli altri edifici con destinazione d'uso non agricola, salvo le precisazioni contenute nell'Allegato B Schede d'indagine e Interventi ammessi negli edifici nel territorio rurale, sono ammessi gli interventi indicati all'articolo 79 comma 2 della L.R. 65/2014. Per addizione volumetrica si intende:

- rialzamento degli edifici ad un piano nel limite di un'altezza di m. 7
- ampliamento *una tantum*, fino ad un massimo di mq 30 di Superficie Edificabile (o edificata)

Per gli edifici storici profondamente alterati è di norma esclusa la demolizione.

L'aumento di unità immobiliari è ammesso purchè la dimensione delle singole unità immobiliari ottenute con il frazionamento non sia inferiore a 45 mq di Superficie

Edificabile (o edificata). Lo stesso tipo di frazionamento, nel rispetto dell'art.71 comma 3 della LR 65/14, è consentito anche per gli edifici rurali residenziali.

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

1) Interventi ammessi. Nel caso siano utilizzati a fini agricoli gli interventi ammessi, specificati eventualmente nell'Allegato A Schede d'indagine e Interventi ammessi negli edifici nel territorio rurale, sono di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, ristrutturazione urbanistica a parità di Superficie Edificabile (o edificata) oltre l'accorpamento di volumi presenti nel resede, ampliamento. Gli ampliamenti sono ammessi fino ad un massimo di 300 meri cubi, nel rispetto dell'articolo 71 della L.R 65/2014.

Nel caso non siano più utilizzati a fini agricoli sono ammessi interventi, di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, ristrutturazione urbanistica. In questo caso gli interventi si realizzano nell'ambito del resede, come indicato nel precedente articolo 16, con i seguenti parametri:

- Superficie Edificabile (o edificata) massima pari all'esistente e comunque con volume nei limiti del 30 % di quella esistente legittimamente edificata, con esclusione di volumi oggetto di condono edilizio;

- altezza massima ml 7

Inoltre il progetto deve dimostrare la compatibilità paesaggistica della volumetria ricostruita con il contesto rurale da determinare evidenziando la coerenza con gli Obiettivi di qualità indicati nei precedenti articoli 11, 14 e 15.

Sono comunque esclusi da tali interventi:

- gli ambiti privi di urbanizzazione o quelli nei quali gli interventi di urbanizzazione implicano consistenti movimenti terra, modifiche e alterazioni delle vedute e del quadro paesaggistico;

- gli ambiti isolati nei quali si prefigura una difficile organizzazione dei servizi quali scuolabus, controlli di polizia, una pronta risposta ai bisogni socio-sanitari.

Negli interventi di ristrutturazione, qualora vi siano conservati elementi architettonici o tipologici particolari e utili per capire l'origine del manufatto, devono essere mantenuti.

Gli annessi agricoli esistenti possono mutare la destinazione d'uso agricola nel rispetto del precedente articolo 11.3.

i) Edificio produttivo: sono gli edifici nei quali si svolgono attività produttive non agricole, compresi i piazzali per depositi di vario genere.

1) Interventi ammessi. Gli interventi ammessi sono di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, ristrutturazione urbanistica con eventuale accorpamento di volumi presenti nel resede. È ammesso il cambio di destinazione, con esclusione della residenza, sempre e nel rispetto dei commi successivi.

Nel caso di progetti di ristrutturazione urbanistica gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- altezza massima ml 7 e Superficie Edificabile (o edificata) minore o uguale all'esistente;
- **IC** minore o uguale all'esistente.

Inoltre il progetto deve dimostrare la compatibilità paesaggistica della volumetria ricostruita con il contesto rurale, da determinare evidenziando la coerenza con gli obiettivi di qualità indicati nei precedenti articoli 11, 14 e 15.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano demolizioni oltre il 50% dell'esistente e di ristrutturazione urbanistica, il progetto deve contenere le verifiche di qualità ambientale, con la descrizione dell'insediamento in relazione all'ambiente fisico, con particolare riguardo per suolo e sottosuolo, acqua e impianti di depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore, risparmio energetico e le misure previste per eliminare le eventuali condizioni negative sull'ambiente. Inoltre il progetto deve curare le sistemazioni esterne e gli spazi aperti, con eventuali alberature di mascheramento, e prevedere un numero di parcheggi adeguato per addetti e utenti. Infine si devono prevedere opere di impermeabilizzazione e di raccolta dei liquidi, anche meteorici, per gli spazi soggetti allo scolo di liquidi inquinanti.

Gli spazi destinati a depositi di varia natura piazzali e parcheggi devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

2) Destinazioni d'uso. Oltre alla destinazione produttiva esistente (attività artigianale o commerciale), sono ammesse attività commerciali di vicinato, somministrazioni di alimenti e bevande, artigianali per la produzione di beni e di servizi e le funzioni connesse alle attività agricole, come indicato all'articolo 75 della L.R. 65/2014 e nel rispetto delle funzioni ammesse nell'ambito di riferimento.

l) Annesso: sono edifici e manufatti con caratteri pertinenziali e strutture autonome definite, generalmente collocati nella resede, destinati a complemento dell'edificio principale, quali autorimesse, cisterne, cantine, oppure strutture di servizio ad attività di svago sportivo, agrituristiche, produttive.

1) Interventi ammessi. Gli interventi ammessi sono fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, con il mantenimento di una destinazione complementare all'abitazione principale.

m) Manufatto precario: sono immobili che non presentano le caratteristiche di manufatti edilizi, oppure se li presentano sono realizzati con materiali precari, con elementi facilmente rimovibili o deteriorabili, talvolta in cattivo stato di manutenzione, in alcuni casi con parti in muratura o strutture portanti, in genere incongrui rispetto al contesto in cui sono ubicati.

1) Interventi ammessi. Gli interventi ammessi sono di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Articolo 19

Area naturale protetta di Badia a Passignano.

Area di pregio tipologico-rurale: i poderi della villa Del Nero Torrigiani

1) L'area naturale protetta di Badia a Passignano. L'area naturale protetta di Badia a Passignano individua il cuore del sistema vallombrosano tra i due nuclei principali di Passignano e Poggio al Vento ed è costituito da versanti integralmente boscati, terreni coltivati con vigneti e oliveti e da vari complessi rurali che appartenevano all'antica organizzazione vallombrosana di origine medievale.

È una invariante strutturale per l'interesse storico, naturalistico, paesaggistico, per la funzione ecologica di incremento della biodiversità.

I confini dell'area naturale protetta sono confermati come determinati con delibera di Consiglio Comunale n° 46 del 23.09.2008.

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

Per gli edifici esistenti, numerati in cartografia, valgono le indicazioni d'intervento allegate, dedotte dalle schede di indagine, sempre nel rispetto del Capo III della L.R. 1/05 e del Regolamento di attuazione DPGR 5/R 9 febbraio 2007 e del criterio generale di classificazione indicato nel precedente articolo 16.

Per le aree boscate valgono le prescrizioni indicate all'articolo 12.3a dell'Allegato 8B al PIT con valenza di Piano paesaggistico e quanto previsto nel precedente articolo 15.

3) Regolamento dell'Area naturale protetta. Il Regolamento è lo strumento di gestione dell'Area naturale protetta, con il quale si perseguono gli obiettivi istitutivi di conservazione e valorizzazione delle specifiche risorse dell'area.

Il Regolamento, nel rispetto della legislazione statale (L.394/1991) e regionale in materia di paesaggio (PIT) e aree naturali protette, definisce le modalità di esercizio delle attività consentite nell'area e costituisce specificazione delle varie discipline di settore interessate ed in particolare delle disposizioni del Piano Operativo, del Regolamento Edilizio Comunale e del Regolamento Forestale della Toscana, D.P.R.G. 8.8.2003 n.48/R.

4) L'area di pregio tipologico rurale: i poderi della villa Del Nero Torrigiani. È individuata nella cartografia in scala 1/10.000 e si qualifica come un ambito di particolare pregio per la qualità paesaggistica e la rilevanza dei complessi poderali che vi sono ubicati.

5) Obiettivi di qualità e interventi ammessi. Per preservare la particolare qualità paesaggistica, storica e architettonica degli immobili presenti e la peculiare identità agricola si individuano i seguenti obiettivi di qualità e le conseguenti norme di gestione e tutela, tratte dal Regolamento urbanistico pre-vigente:

- gli interventi sugli immobili e i resedi di pertinenze dovranno garantire i valori di unitarietà e leggibilità dei singoli complessi poderali;
- gli interventi edilizi, infissi e finiture degli immobili dovranno assicurare il mantenimento o il recupero delle qualità formali, storiche e architettoniche tipiche della singola struttura;
- gli interventi comportanti la perdita dell'originale destinazione agricola dei complessi poderali dovranno privilegiare soluzioni progettuali tali da minimizzare le pressioni ambientali e ottimizzare l'uso delle risorse anche attraverso sistemi unitari ed una progettazione complessivo delle reti (viabilità, adduzione idrica, gestione acque reflue ecc);

- nel resede potranno essere installati manufatti precari e strutture di arredo fisse solo se gli stessi risultino correttamente inseriti senza alterare le caratteristiche architettoniche e percettive del complesso poderale;
- per ogni complesso poderale potrà essere prevista al massimo una piscina all'interno del resede di pertinenza a condizione che sia dimostrato un corretto inserimento paesaggistico e vengano preservati i valori storici e architettonici del complesso;
- la realizzazione o la modifica delle sistemazioni esterne (accessi, recinzioni e simili) sono consentite solo attraverso sistemi che non pregiudichino l'integrità e la leggibilità della struttura insediativa storica. La vegetazione a corredo dei complessi poderali dovrà essere realizzata solo con specie autoctone e senza creare effetti di sbarramento visivo;
- al fine di garantire una corretta coesistenza delle funzioni agricole e residenziali l'eventuale modifica del tracciato della strada di Casaglia potrà essere autorizzato solo a condizione che sia dimostrato, attraverso un progetto unitario, l'ottimale inserimento morfologico e paesaggistico del tracciato modificato. Dovranno essere comunque evitate, in prossimità dei singoli complessi poderali, deviazioni repentine a ridotto raggio di curvatura. Tale intervento è subordinato a specifica convezione con l'Amministrazione comunale con la quale sia garantita una gestione dei percorsi finalizzata al mantenimento del carattere rurale dell'area e alla fruizione pubblica pedo-ciclabile. Per quanto non specificato nel presente articolo resta salva la disciplina generale del territorio rurale.

Articolo 20

Fattibilità delle opere, norme geologico tecniche e difesa idraulica

1) Piano Stralcio Assetto Idrogeologico - PAI ARNO. Nell'attuazione dello Strumento Urbanistico, la fattibilità geologica di ogni intervento di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinata alle norme e alla cartografia del PAI in vigore con l'emanazione del Decreto del Segretario dell'Autorità di bacino dell'Arno.

Gli elaborati di cui al PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) del fiume Arno sono consultabili sul sito dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno al seguente indirizzo:

http://www.adbarno.it/adb/?page_id=2504

2) Piano Gestione Rischio Alluvioni – PGRA bacino ARNO. Nell'attuazione dello Strumento Urbanistico, ogni intervento di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinata alle norme e alla cartografia definitiva del nuovo Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, consultabile al seguente indirizzo:

<http://www.appenninosettentrionale.it/dist/>

3) Fattibilità geologica, idraulica e sismica. Per quanto riguarda la parte geomorfologica, lo Strumento Urbanistico Generale è stato adeguato al PAI attraverso l'aggiornamento del quadro conoscitivo.

Per la parte idraulica le NTA di PAI sono state sostituite da quelle di PGRA a seguito dell'entrata in vigore dello stesso Piano Gestione Rischio Alluvioni.

Nell'attuazione dello Strumento Urbanistico, la fattibilità idraulica di ogni intervento di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinata alle norme e alla cartografia del PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

Nell'attuazione dello Strumento Urbanistico, la fattibilità geologica di ogni intervento di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinata alle norme e alla cartografia del PAI ed ai successivi aggiornamenti in vigore con l'emanazione del Decreto del Segretario dell'Autorità di bacino.

Gli elaborati di cui al PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) sono consultabili sul sito dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

Nella Relazione Geologica sono specificate nel dettaglio le seguenti fattibilità: Fattibilità geologica, Fattibilità idraulica e Fattibilità sismica:

La fattibilità di ciascun intervento può essere attribuita seguendo n.3 procedure:

a) *Formulazione di scheda di fattibilità dello specifico intervento.* Sono state prodotte le singole schede di fattibilità per gli interventi di progetto presenti nelle tavole di Piano, in cui sono definite le relative fattibilità geologica, sismica e idraulica e le indicazioni, misure preventive di attenuazione del rischio, piani d'indagini di dettaglio da eseguire preventivamente o contestualmente all'approvazione dello Strumento Attuativo o del progetto. L'attuazione degli interventi è sempre subordinata ai condizionamenti e prescrizioni contenuti nelle schede.

b) *Assegnazione fattibilità in assenza di scheda.* In assenza della relativa scheda, la classe di fattibilità (geologica, sismica ed idraulica) è definita nelle tavole corrispondenti. L'attuazione degli interventi è sempre subordinata ai condizionamenti e prescrizioni di fattibilità contenuti nelle NTA.

c) *Assegnazione della classe di fattibilità mediante abaco.* L'abaco di fattibilità permette l'assegnazione delle classi di fattibilità in situazioni non comprese nei precedenti casi. Al fine di poter regolamentare l'attuazione di tali trasformazioni è stata definita una matrice dalla quale è possibile risalire, tramite l'intersezione tra classe di pericolosità esistente e la tipologia d'intervento prevista, alla relativa classe di fattibilità (vedi "abaco" tab.1, tab.2 e tab.3).

4) Invarianza idraulica. Qualsiasi intervento che comporti una trasformazione nell'assetto del reticolo idrografico, la "ricucitura" del reticolo stesso dovrà essere realizzata adottando soluzioni che garantiscano l'invarianza idraulica.

5) Disciplina dei tratti tombati. La disciplina relativa ai tombamenti consistenti in qualsiasi intervento di copertura del corso d'acqua è quella riportata dall'art.1, comma 2 della L.R. 21/2012.

6) Tutela dei 10 ml dai corsi d'acqua (DCRT 101/126 e s.m.i). Il reticolo idrografico superficiale di riferimento sul quale sono state fatte tutte le considerazioni di carattere idraulico, è stato aggiornato con quello approvato dalla Regione Toscana con DCRT 101/2016 e s.m.i. In prossimità dei corsi d'acqua, di cui al precedente reticolo l'attuazione degli interventi è subordinata alla verifica del rispetto delle fasce di tutela dei 10 m.

CAPITOLO II

Le infrastrutture e i servizi esistenti nel territorio e nelle aree urbane

Articolo 21

Le infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto

1) Definizione. Le infrastrutture e le fasce di rispetto sono le strade esistenti, i nodi stradali, le aree di rispetto, richiamate all'articolo 7 del Piano strutturale. L'obiettivo primario è quello di migliorarle, sia con la cura e la manutenzione, che aumentando l'effetto di rete organica, secondo la seguente gerarchia funzionale e le relative indicazioni operative.

2) Gerarchia della rete:

La gerarchia e le fasce di rispetto sono quelle derivanti dal Codice della Strada.

Per quanto concerne gli aspetti urbanistici si riporta quanto segue:

- a) **Grande direttrice regionale/nazionale:** Raccordo autostradale RA3 Fi-Si e sue interconnessioni: svincolo di Sambuca, svincolo di San Donato in Poggio. Intorno allo

svincolo di Sambuca si possono localizzare attrezzature per servizi alle persone, per il ristoro e la ricezione, parcheggi e servizi ai mezzi, anche in attuazione del Parco fluviale della Pesa, come indicato nel successivo articolo 35.

Lungo il Raccordo autostradale, nella fascia di 150 metri misurata dal centro della carreggiata per ogni lato, là dove è vigente il vincolo ministeriale D.M. 23/03/1970 – G.U 101 del 1970a, secondo la corretta delimitazione e rappresentazione definita dalla Commissione regionale per il paesaggio (art. 137 Dlgs 42/2004 e art. 1 L.R. 26/2012), eventuali interventi di trasformazione sono ammessi nel rispetto delle prescrizioni indicate nella sezione 4 (punti 3c e 4c) dell'Elaborato 3B del PIT con valenza di Piano paesaggistico, relativo all'area vincolata con D.M. 23/03/1970 – G.U 101 del 1970a.

-b) Viabilità di connessione intercomunale: Strada regionale 2 Cassia, Strada provinciale 101/76 di San Donato in Poggio (Tavarnelle-Castellina), Strada provinciale 49 Certaldo-Tavarnelle, Strada provinciale 94 Chiantigiana. Si qualificano come strutture che hanno un ruolo funzionale e di efficienza trasportistica intercomunale, ma anche di integrazione della rete urbana, dove hanno svolto la funzione di generare i poli urbani stessi.

Lungo tali viabilità si limita la crescita del tessuto edilizio, in modo da garantire la salvaguardia delle funzioni viarie e la scorrevolezza. Si realizzano spazi a parcheggio e corsie laterali per garantire la sosta temporanea senza intralci. Si controllano gli accessi, limitando le nuove immissioni dirette. Essendo anche percorsi di crinale, devono essere tutelate le visuali paesaggistiche. Per i manufatti e gli elementi edilizi focali sono vietate le alterazioni che ne compromettano le caratteristiche formali e visive, salvaguardandone la loro percezione e visibilità.

-c) Viabilità storica di crinale o recente, di supporto al sistema locale: la rete di connessione fra i centri e i percorsi del territorio aperto e naturale. Devono essere mantenuti la giacitura e, ove possibile, le caratteristiche dimensionali essenziali, gli elementi e i manufatti di corredo. Per i percorsi di crinale, devono essere tutelate le visuali paesaggistiche e i manufatti e gli elementi edilizi focali, salvaguardandone la loro percezione e visibilità, nel rispetto del precedente articolo 13.3.

-d) Rete della viabilità minore del territorio rurale storica e recente: Rappresenta la trama capillare delle relazioni e, insieme ai canali, ai crinali e alla morfologia, alla vegetazione e alle sistemazioni agrarie, ai capisaldi urbani e agli insediamenti poderali, forma la struttura profonda del territorio. Per i tracciati storici e di crinale l'obiettivo è la valorizzazione della trama con la manutenzione degli aspetti strutturali, quali la giacitura e le caratteristiche dimensionali essenziali, tutti gli elementi e i manufatti di corredo, come indicato nel precedente articolo 13.3.

I percorsi storici non rilevati o scomparsi, individuati in cartografia sulla base dei confronti cartografici, possono essere ripristinati o ritracciati con l'uso di elementi di arredo e delle pavimentazioni tipiche, anche nel quadro del progetto di promozione turistico-ambientale e di organizzazione di una rete cicloturistica comunale di itinerari guidati, come indicato nel successivo articolo 37.

3) Fasce di rispetto. Le fasce di rispetto stradale riproducono le distanze di legge vigenti e costituiscono un limite di inedificabilità. Nelle fasce di rispetto si possono realizzare viabilità di servizio o di accesso ai lotti, parcheggi pubblici, percorsi ciclabili. Vi sono consentite le sistemazioni a verde e le piantumazioni in filari, l'uso agricolo, pur rimanendo inedificabili.

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi ammessi dalla propria classificazione purché non comportino l'avanzamento degli edifici verso il fronte stradale.

Nelle fasce di rispetto stradali è consentita, quando conforme al Nuovo Codice della Strada e coerente con gli eventuali vincoli presenti nella zona, la realizzazione da parte dei rispettivi enti gestori, di strutture a servizio della manutenzione stradale.

4) Strade e percorsi urbani. Nelle cartografie in scala 1/2.000 sono indicate in bianco le strade urbane, gli slarghi, gli accessi ad abitazioni nel tessuto urbano. Tale indicazione è relativa ad una funzione in essere e non ad uno stato di proprietà pubblica o privata.

Articolo 22

Aree per impianti di distribuzione di carburante

1) Definizione. Sono le aree nelle quali sono installati gli impianti e si svolge l'attività di distribuzione di carburante con i servizi collegati, confermati nella loro localizzazione.

2) Interventi ammessi. Sono ammessi interventi per il completamento delle strutture con destinazione commerciale, di ristoro, espositive e di servizio per i veicoli.

I progetti edilizi in queste aree dovranno considerare, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e arredo urbano.

3) Attività esistenti. I distributori di carburante confermati nella loro localizzazione, potranno essere dotati, qualora sprovvisti, di servizi igienici ed eventuali altri locali di ristoro e/o servizio agli autoveicoli, per una superficie compresa tra 25 e 150 mq, e altezza massima non superiore a m. 3,50.

Potranno essere realizzate pensiline per le quali è consentita una altezza massima di m. 5. In caso di ristrutturazione di distributori esistenti, le colonnine, i serbatoi e le altre attrezzature che costituiscono l'impianto, ivi compresi i macchinari per il lavaggio, devono essere ubicati ad una distanza minima di m. 5 dal ciglio stradale e dai confini. Il distacco minimo dagli edifici esistenti nelle aree confinanti deve essere di m. 10. I sostegni per l'installazione di pensilina a sbalzo e l'aggetto della pensilina stessa, a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante, devono essere collocati a non meno di m. 5 dal ciglio stradale e dai confini di proprietà e l'aggetto della pensilina stessa non deve superare in proiezione verticale di m. 1,5 il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.

4) Nuovi impianti: E' vietata la realizzazione di nuovi impianti nel territorio comunale ad eccezione delle fasce di rispetto della Superstrada Siena-Firenze da realizzarsi con progetto unitario d'intervento nelle dimensioni massime di cui al punto 3.

Articolo 23

Zona per attrezzature pubbliche di interesse generale (Servizi e impianti tecnologici)

1) Definizione. Sono le parti di territorio destinate ad attrezzature tecnologiche ed impianti di interesse generale, impianti di depurazione, pozzi e acquedotti comunali e le relative aree di rispetto, indicate con la lettera F dal D.M. 1444/1968.

2) Interventi ammessi. L'edificazione è regolata dalle norme specifiche vigenti per tali attrezzature e dalle esigenze tecniche, pur con riguardo dei valori ambientali presenti.

Ulteriori precisazioni ed eventuali modifiche possono essere decise dal Comune, in sede di approvazione dei progetti. È ammessa la realizzazione e la gestione delle attrezzature da parte di Enti o privati dopo stipula di convenzione approvata dal Comune.

Piccoli impianti collegati ad urbanizzazioni, quali stazioni di pompaggio, cabina elettrica, possono essere realizzati in altre parti del territorio comunale purché approvati dal Comune.

3) Depuratori. Le aree nelle quali insistono i depuratori comunali, esistenti o di progetto, individuati nella cartografia in scala 1/10.000, sono circondate da fasce di rispetto di ml 100. All'interno delle fasce, oltre alle disposizioni relative ai rispettivi paesaggi di appartenenza, valgono le limitazioni di cui alla deliberazione del Comitato per la tutela delle acque da inquinamento del 4.02.77 e successive modifiche e integrazioni.

4) Stazioni radio base. Fino alla approvazione del programma degli impianti di cui alla L.R. 49/2011, l'installazione di impianti di radiocomunicazione è consentita in ogni parte del territorio comunale ad eccezione delle seguenti zone:

- le Aree storiche di cui all' articolo 30;
- le Aree edificate di recente formazione di cui all' articolo 31;
- le Aree destinate all'istruzione di cui all'articolo 24

Nelle suddette aree potranno essere realizzati gli impianti di radiocomunicazione solo nel caso in cui venga dimostrato che la localizzazione in tali aree risulti indispensabile per la funzionalità della specifica rete di comunicazione. L'ubicazione di tali impianti dovrà comunque rispettare i criteri localizzativi indicati dalla L.R. 49/2011.

Per le aree destinante a nuove infrastrutture da sottoporre al vincolo ai fini espropriativi, la limitazione di cui sopra vale fino al momento della presa in carico da parte del Comune della nuova infrastruttura realizzata.

I suddetti divieti potranno essere derogati qualora venga dimostrato che gli stessi pregiudicano la funzionalità della specifica rete di comunicazione in oggetto. L'ubicazione di tali impianti dovrà comunque rispettare i criteri localizzativi indicati dalla L.R. 49/2011.

Articolo 24

Aree destinate all'istruzione

1) Definizione. Sono le aree destinate agli asili nido, alle scuole dell'infanzia, alle primarie (elementari), alle secondarie di primo o secondo grado (scuole medie/scuole superiori) e corrispondenti a quelle indicate con la lettera a) del D.M. 1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.

2) Interventi ammessi. I progetti edilizi dei nuovi edifici scolastici e gli interventi di adeguamento sono fatti nel rispetto delle norme tecniche regionali e statali relative all'edilizia scolastica e agli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica. Oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, dovranno curare i caratteri architettonici e l'inserimento paesaggistico ed ambientale. Per gli edifici realizzati prima del secondo dopoguerra gli interventi sono di ristrutturazione edilizia conservativa.

Per la nuova area scolastica prevista a **San Donato in Poggio**, la superficie totale prevista è di mq 6.700, dei quali mq 800 da acquisire con convenzione a seguito dell'attuazione dell'**Area di nuovo impianto** indicata nel successivo articolo 42 al punto C.1.1. La nuova scuola è programmata con SC di mq 3.000 per due piani fuori terra e si attua con intervento diretto per OO.PP. nel rispetto delle prescrizioni indicate nella sezione 4 dell'Elaborato 3B al PIT con valenza di Piano paesaggistico, relativo all'area vincolata con D.M. 27/03/1970 – G.U 106

3) Edifici scolastici dismessi. Gli edifici scolastici non più utilizzati a fini didattici potranno essere riutilizzati con altre destinazioni, previa verifica degli standards urbanistici previsti per legge, per gli edifici pubblici da definire con progetto esecutivo comunale, per gli edifici privati da definire mediante Variante al Piano Operativo.

4) Aree attrezzate in prossimità delle scuole. In prossimità degli accessi alle aree scolastiche dovranno essere previste apposite aree attrezzate, organizzate come zona di attesa, con panchine e strutture per il gioco. I progetti di ristrutturazione e di sistemazione delle aree verdi scolastiche devono essere orientati alle attività ricreative dei bambini e a quelle didattiche, soprattutto per quanto riguarda l'educazione ambientale.

Articolo 25

Aree per attrezzature di interesse comune, pubbliche e di uso pubblico

1) Definizione. Sono le aree indicate con la lettera b) dal D.M. 1444/1968, destinate alle attrezzature amministrative, religiose e sociali, culturali, circoli associativi, sanitarie, assistenziali, ricreative e, in generale, le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, foresterie e ristoro, collegate alle attività precedenti.

Nell'UTOE 2 si possono considerare le attrezzature a servizio delle imprese e dei lavoratori, quali mense, ristori, centri di formazione, di servizio tecnologico e informatico, strutture per lo svago e l'attività fisica, centri di rappresentanza, sale riunioni. Inoltre si considerano le aree a disposizione delle imprese locali per depositi, stoccaggi e usi temporanei, collegati alle attività produttive.

2) Interventi ammessi nelle aree libere. Le aree possono essere espropriate e su di esse è vietata qualsiasi costruzione con destinazione diversa da quelle indicate nel punto precedente. Sono invece ammesse strutture complementari alle attività svolte destinate al tempo libero, allo svago, allo sport, alle attività culturali.

3) Edifici esistenti. Per gli edifici esistenti, se di interesse storico e ambientale, le indicazioni di intervento sono specificate nelle cartografie in scala 1/2.000, altrimenti sono ammessi tutti gli interventi fino alla sostituzione edilizia e ampliamenti nei limiti dei parametri stabiliti nel punto successivo.

4) Nuovi interventi. Per i nuovi interventi i progetti devono essere estesi a tutta l'area ed è ammessa l'attuazione da parte di privati (singoli o Enti) con la stipula di una convenzione con il Comune che stabilisca le modalità della gestione, l'uso e l'interesse pubblico. Nei terreni di proprietà pubblica possono essere consentite opere avente fine sociale.

L'altezza massima è fissata in m. 9 e dovranno essere previste, qualora non definite dal piano, adeguate aree a parcheggio, pertinenziali e di uso pubblico.

Articolo 26

Verde attrezzato e per il tempo libero

1) Definizione. Sono le aree pubbliche attrezzate a verde per il gioco e tempo libero, per attrezzature sportive e per il tempo libero che non comportino superfici coperte. Sono le aree indicate con la lettera c) dal D.M. 1444/1968 e il verde di corredo a carattere comunale e sono opere di urbanizzazione primaria.

2) Interventi ammessi. Nei giardini pubblici è consentita l'installazione di panchine, fontane, recinzioni e la costruzione di chioschi e servizi igienici, secondo progetti unitari di sistemazione, nei quali si stabiliscono anche le attività ammesse nei chioschi.

Le aree attrezzate per attività sportive saranno regolate da progetti d'insieme nei quali si prevedono le aree di parcheggio alberate, almeno il 10% dell'area totale, le aree di gioco vero e proprio e le costruzioni accessorie strettamente indispensabili come spogliatoi, servizi igienici, tribune non superiori ad un indice (IF) di 0,1 mq/mq e un'altezza massima di ml 4.

È ammessa la realizzazione con interventi privati, mediante la stipula di una convenzione per la gestione degli impianti nell'interesse comune.

Articolo 27

Aree per impianti sportivi

1) Definizione. Sono le aree pubbliche o private di uso pubblico per le attività sportive, quali campi sportivi per le varie discipline, piscine, palestre, campi da tennis e altre strutture connesse, campi da calcetto, laghi di pesca sportiva. Nel caso di proprietà pubblica dei suoli, rientrano fra le aree indicate con la lettera c) dal D.M. 1444/1968 e sono opere di urbanizzazione secondaria.

2) Interventi ammessi. Sono regolate da progetti unitari: piani-volumetrici d'insieme finalizzati alla verifica della compatibilità degli interventi rispetto all'intera area di previsione. Il progetto dovrà riservare uno spazio complessivo non inferiore al 20% dell'area totale per sistemazioni a verde con alberature e parcheggio e gli edifici di servizio potranno coprire non più del 20% dell'area residua con un indice territoriale di 0,05 mq/mq.

Inoltre in tali aree, con funzione di servizio per gli utenti e complementare rispetto a quelle sportive, sono ammesse attività e locali commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande, di servizi alla persona, para-sanitarie.

Negli impianti esistenti sono ammessi ampliamenti per adeguamenti funzionali nel rispetto dell'indice precedente.

Gli impianti sportivi possono essere coperti con strutture temporanee o tensostrutture. Nel caso vi sia la realizzazione di un manufatto permanente, di norma non potrà essere coperta più del 50% della superficie destinata ad impianti.

3) Attuazione degli interventi. I nuovi impianti sportivi sono realizzati dalla Pubblica Amministrazione o da Enti o privati convenzionati con il Comune. La durata della concessione è determinata dal Comune, in relazione al tipo degli impianti, al programma economico del concessionario e ai tempi dell'ammortamento finanziario.

Il concessionario, costruisce gli impianti a proprie spese, in base al progetto redatto con le indicazioni comunali; assume la gestione del servizio e la esercita per il periodo stabilito dalla convenzione che prevede anche il controllo pubblico del servizio.

Articolo 28

Aree per parcheggi pubblici

Parcheggi privati di uso pubblico e parcheggi privati

1) Definizione. I **parcheggi pubblici** sono le aree definite con la lettera d) dal D.M. 1444/1968. I **parcheggi privati** sono le aree a corredo dei fabbricati con tale vincolo di destinazione.

2) Caratteristiche degli interventi. Nei parcheggi, pubblici o privati, superiori a 250 mq si dovranno prevedere sistemazioni a verde con alberature e aiuole, aree ombreggiate che garantiscano una varietà e riconoscibilità dei luoghi, e assicurare la permeabilità dei suoli nel rispetto della normativa regionale vigente. Le alberature di alto fusto devono essere almeno una ogni 100 metri quadri di parcheggio.

3) Specifiche indicazioni per i Parcheggi privati. Gli spazi da destinare ad autorimesse e parcheggi privati a servizio delle nuove costruzioni residenziali, dovranno essere di superficie non inferiore a mq 1,5 per ogni 10 metri cubi di volume edificato. Qualora la Superficie Edificabile (o edificata) dell'unità abitativa sia superiore a mq 45, dovranno essere comunque assicurati due posti auto per unità abitativa. Per superfici inferiori almeno un posto auto. In ogni parcheggio, il rapporto tra la superficie complessiva (posto auto più spazio di manovra) e il numero dei posti auto non può essere maggiore di 25. Per posto auto si considerano mq 25 comprensivi degli spazi di manovra.- Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso di garage esistenti, magazzini, depositi o altri locali suscettibili di essere utilizzati per la sosta stanziale qualora non siano rispettati i parametri di cui sopra o non sia possibile reperire spazi equivalenti per parcheggi legati alle singole unità immobiliari.

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate, gli spazi liberi dovranno essere prioritariamente destinati alla realizzazione di parcheggi privati fino al raggiungimento di tale dotazione.

I parcheggi privati nelle aree di pertinenza dei fabbricati non potranno occupare più del 60% delle aree scoperte, per garantire la possibilità di adeguate sistemazioni a verde.

4) Parcheggi privati per le attività commerciali. Gli spazi da destinare a parcheggio per le attività commerciali e l'eventuale esclusione di nuovi parcheggi in particolari zone del territorio comunale sono indicati nel precedente articolo 5.

I parcheggi degli esercizi commerciali che superano i 1.500 metri quadri di superficie di vendita, si devono adeguare alle caratteristiche indicate all'articolo 31 del Regolamento 15/R DPGR 1/4/2009.

Articolo 29

Cimitero e relativo vincolo di rispetto

1) Definizione. Comprendono le seguenti aree occupate dai cimiteri esistenti e quelle destinate al loro ampliamento:

- Cimitero della Romita
- Cimitero di Bonazza
- Cimitero di Badia a Passignano
- Cimitero di Noce
- Cimitero di Sambuca
- Cimitero di Cortifedi
- Cimitero di Tavarnelle
- Cimitero del Morrocco
- Cimitero di San Donato in Poggio

2) Interventi ammessi. In tali aree sono consentiti gli interventi relativi alla gestione e ampliamento dei cimiteri esistenti. Le aree cimiteriali di cui sopra sono circondate da fasce di rispetto aventi raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, per le quali, oltre alle disposizioni relative alle rispettive zone di appartenenza, valgono le limitazioni di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie R.D. n.1265/1934 e s.m.i. .Nelle fasce di rispetto, sono consentiti gli interventi ammessi dal suddetto Testo Unico, fatto salvo il rispetto della specifica

disciplina del presente Piano operativo. Le limitazioni relative alle fasce di rispetto cimiteriale valgono anche per l'area circostante il cimitero di Barberino Val d'Elsa che ricade nel territorio del Comune di Tavarnelle Val di Pesa e per l'area circostante il cimitero ubicato nel Comune di Montespertoli che ricade nel Comune di Tavarnelle val di Pesa.

CAPITOLO III

I tessuti urbani e urbanizzati

Articolo 30

Le aree storiche (zone A)

1) Definizione. Sono le parti di territorio interessate da insediamenti che rivestono carattere storico compreso il loro ambiente circostante, anche se in parte trasformato.

Sono rappresentate dai centri urbani storici di Tavarnelle, Sambuca e San Donato e da altri nuclei storici, tutti individuati nella cartografia in scala 1/2.000 con un apposito colore (Rosso e rosa) e sono assimilate alle zone A del D.M 1444/1968.

Per il centro storico di San Donato in Poggio si applica quanto previsto nelle prescrizioni indicate nella sezione 4, punto 3, dell'Elaborato 3B allegato al PIT con valenza di Piano paesaggistico, relativo all'area vincolata con D.M. 27/03/1970 – G.U 106

2) Ambito territoriale di valenza paesaggistica. Per tutti i centri storici la conservazione è estesa all'intorno territoriale, individuato in cartografia con apposita campitura, come ambito territoriale di valenza paesaggistica, per la salvaguardia dell'integrità storica e culturale e delle visuali panoramiche offerte. In tali ambiti non sono ammesse trasformazioni edilizie e si conservano le attività agricole, i con i visivi e le relazioni percettive fra insediamento e paesaggio agrario.

Nell'Ambito territoriale di valenza paesaggistica di pertinenza di San Donato, nel rispetto delle direttive e delle prescrizioni indicate nella sezione 4, punto 4, dell'Elaborato 3B allegato al PIT con valenza di Piano paesaggistico, relativo all'area vincolata con D.M. 27/03/1970 – G.U 106, sono ammessi e favoriti, anche tramite l'acquisizione di misure incentivanti, gli interventi di manutenzione delle colture arboree (oliveti) e delle sistemazioni agrarie tradizionali. In questo quadro si valorizza come asse prospettico verso il fronte della Pieve di San Donato, il percorso storico, indicato in cartografia, da mantenere pedonale come occasione di svago e riflessione.

3) Destinazione d'uso ammessa in generale. Le destinazioni d'uso ammesse nei tessuti urbani storici sono residenziali, religiose e culturali, commerciali (compreso somministrazione di bevande e alimenti: bar-ristorante) di vicinato, turistico-ricettive e di ristoro, uffici, ambulatori, sociali e assistenziali, ricreative, di servizio alla persona, direzionali e artigianali, che non comportino inconvenienti per la residenza, quali rumori e polveri, agricola in area urbana.

Eventuali limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse, necessarie per tutelare i caratteri tipologici degli edifici e la loro riconoscibilità, sono indicate nei successivi commi. Inoltre non è ammesso il cambio di destinazione del cinema esistente in via Roma a Tavarnelle capoluogo, in quanto importante riferimento della scena sociale urbana.

4) Unità immobiliari. Le unità immobiliari possono essere aumentate in coerenza con il processo e i caratteri tipologici, anche in relazione alle divisioni catastali storiche, da comprovare con documentazione tratta dal catasto d'impianto.

La dimensione minima delle nuove unità immobiliari, ricavate da frazionamenti o cambi di destinazione senza frazionamento di edifici esistenti, non può essere minore di mq 45 di Superficie Edificabile (o edificata).

5) Interventi ammessi per tipologia edilizia. Gli interventi ammessi sono quelli riportati nel precedente articolo 9 e specificati nei punti successivi. Per gli edifici ai punti 5a) e 5b) gli interventi dovranno essere realizzati facendo uso dei materiali e delle tecnologie precisate nel Regolamento edilizio. In cartografia sono individuate le categorie d'intervento per ogni edificio, tenendo conto della seguente classificazione:

5a) Edifici di interesse storico e architettonico

Sono individuati in cartografia con la lettera R e vi sono compresi i seguenti tipi edilizi:

- edifici specialistici religiosi: chiese, oratori, cappelle, fabbricati destinati a funzioni di culto religioso, alla residenza di ordini religiosi; rivestono interesse collettivo.
- edifici specialistici civili: destinati a funzioni civili quali palazzi per il governo, biblioteche, fortificazioni, torri, teatri, scuole; rivestono interesse collettivo;
- ville, palazzi: residenze dell'aristocrazia caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

L'intervento ammesso è il restauro con i seguenti indirizzi:

- la conservazione dei fronti e degli elementi architettonici e decorativi con il ripristino delle parti alterate, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;
- la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, solai e volte, scale, sagoma e inclinazione del tetto con eventuale ripristino del manto di copertura originale;
- la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini e di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi, con demolizione delle superfetazioni;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;
- l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né sciupare elementi di pregio architettonico.

Destinazioni d'uso specifica per tipi edilizi.

Edifici specialistici religiosi e specialistici civili: le destinazioni d'uso sono quelle originarie o per altri servizi e attività pubbliche o di uso collettivo: direzionali e direzionali di servizio, in particolare le sedi di comunità, fondazioni, associazioni culturali e ricreative, musei, scuole e università, istituzioni pubbliche e servizi connessi quali foresterie e somministrazione di bevande ed alimenti. La destinazione residenziale è ammessa se la trasformazione in residenza è già avvenuta e ormai consolidata nel tempo.

Ville e Palazzi: è ammessa la destinazione residenziale originaria di abitazione unifamiliare. Qualora l'unità immobiliare risulti essere di grandi dimensioni l'aumento di unità immobiliari è ammesso per alloggi che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto e adattabili senza forzature nel sistema distributivo, fra cui direzionale (in particolare sedi

di rappresentanza, studi professionali) e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati), turistico-ricettivo, attività commerciali di vicinato al solo piano terreno.

5b) Edifici di interesse tipologico e ambientale:

Vi sono compresi i seguenti tipi edilizi:

- edifici di base seriali: edifici modulari organizzati in schiere, con varianti dimensionali o per la posizione d'angolo o per fusione e aggregazione di più corpi di fabbrica;
- edifici già rurali inseriti nel tessuto edilizio
- palazzetti;
- villini otto/novecenteschi che hanno completato il tessuto storico urbano.

Edifici di interesse tipologico. Sono individuati in cartografia con il numero 1 e l'intervento ammesso è la ristrutturazione edilizia conservativa con i seguenti indirizzi:

- conservazione del profilo originario delle coperture;
- conservazione delle strutture originarie verticali e di quelle orizzontali nel caso di solai o volte di valore architettonico o decorativo;
- conservazione o ripristino delle aperture originarie delle facciate sul fronte strada o sul fronte principale, degli elementi plastici e decorativi; conservazione delle aperture a griglia in mattoni con tamponamenti e infissi a filo interno per i rustici maggiori;
- conservazione degli eventuali elementi architettonici isolati: fontane, pozzi, chioschi, stemmi, lapidi.

Per gli edifici in condizioni statiche precarie, documentate da appositi elaborati da allegare al progetto, sono ammessi interventi di restauro secondo la definizione del ripristino tipologico, con demolizioni e fedeli ricostruzioni, secondo quanto specificato nel precedente articolo 9

Edifici di interesse ambientale. Sono edifici di base di impianto storico e in parte trasformati, oppure edifici realizzati più recentemente, ma che completano il contesto storico/urbano in quanto inseriti nel sedime catastale storico. Sono individuati in cartografia con il numero 2 e l'intervento ammesso è la ristrutturazione edilizia ricostruttiva. L'intervento di ristrutturazione è volto a reintegrare l'organismo edilizio nel complesso edificato, con la ricostruzione dei caratteri propri della tipologia di appartenenza con interventi conformi a quelli della tradizione costruttiva locale e all'assetto tipologico.

Nel caso che l'edificio presenti in facciata elementi decorativi, plastici o pittorici, questi devono essere mantenuti, per conservare forme di decoro urbano prescritte in epoche di maggiore attenzione al contesto costruito rispetto all'attuale.

Per alcuni di tali edifici, individuati in cartografia con un apposito simbolo, per i quali il processo di crescita tipologica non si è definito in relazione al tessuto circostante, è ammesso il rialzamento di un piano (altezza attuale più metri 3), sempre con l'obiettivo di una loro storicizzazione, con interventi conformi a quelli della tradizione costruttiva locale e all'assetto tipologico. In questo caso è anche richiesta la ripulitura del lotto da manufatti precari e ingombranti gli spazi liberi. Nel caso di coperture e gronde coerenti con la tipologia edilizia, queste devono essere mantenute nei loro caratteri. Il rialzamento non deve comunque superar la quota della gronda adiacente più alta, in modo da mantenere un andamento sfalsato del prospetto generale della cortina edilizia.

La **destinazione** d'uso è la residenza, ma sono ammesse destinazioni direzionali e di servizio e turistico-ricettive.

Il piano terra può essere adibito ad attività commerciali di vicinato o artigianali compatibili con la residenza, di servizio. La residenza è ammessa solo se funzionale ad una unità residenziale già esistente.

5c) Edifici degradati o in contrasto: sono edifici con varia destinazione, spesso non più utilizzati, in condizioni di degrado, o in contrasto con i caratteri del tessuto edificato. Per tali edifici, identificati in cartografia con la sigla **RU**, sono ammessi, tramite Piano di recupero, interventi di ristrutturazione urbanistica con destinazione residenziale o commerciale con un aumento del 20% Superficie Edificabile (o edificata), rispetto alla Superficie Edificabile (o edificata) esistente, per due piani fuori terra.

Nel caso di destinazione commerciale è necessario garantire gli standard di parcheggio, nel rispetto del precedente articolo 5.

5d) Manufatti privi di indicazione specifica d'intervento. Per i manufatti privi di indicazione specifica d'intervento, individuati in grigio su fondo rosa nella cartografia in scala 1:2.000, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica a parità di Superficie Edificabile (o edificata) e nel rispetto delle altezze preesistenti. Nel caso di demolizione e ricostruzione devono essere rispettate le distanze dagli edifici, come da D.M. 1444/1968 e deve essere mantenuta la quantità di spazio libero precedente l'intervento.

6) Alberghi e attività ricettive. Per gli alberghi e le attività ricettive esistenti gli interventi ammessi sono quelli collegati alla categoria d'intervento attribuita in cartografia e indicata ai punti precedenti.

7) Giardini e corti. I giardini e le corti, nelle cartografia in scala 1/2.000 compresi nel rosa, sono parte integrante della tipologia e il loro mantenimento deve essere programmato o progettato con l'edificio cui si riferisce. Tali spazi dovranno essere conservati e non sono edificabili, salvo i casi di interventi di ristrutturazione urbanistica o ripristino, per raggiungere gli obiettivi del piano. Possono essere modificati mantenendo la quantità di spazio libero, precedente gli interventi, nel caso di demolizione e accorpamento all'edificio principale di pertinenze assentite.

Sono ammessi gli interventi previsti nel successivo articolo 34.

I muri di cinta dei giardini con carattere storico, individuati nel catasto d'impianto, devono essere conservati per la loro importanza nella definizione dello spazio urbano e dell'immagine storica consolidata.

Gli elementi in ferro, ghisa, pietra o altro materiale della tradizione di carattere storico e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, statue, lapidi devono essere mantenuti con opportuni interventi di conservazione. Eventuali sostituzioni di parti deteriorate si faranno con elementi di uguale forma e materiale.

Articolo 31

Le aree edificate di recente formazione

1) Definizione. Sono le parti edificate dopo la seconda metà del novecento, caratterizzate da una edilizia recente variamente assemblata:

- edilizia con edifici monofamiliari al centro del lotto, villette, edifici a schiera o altra aggregazione (morfotipo TR5);
- edilizia con edifici in linea o a blocco (la città più rada a carattere pubblico o convenzionata) (morfotipo TR3);

-edilizia residenziale mista con complessi produttivi, in parte dismessi, depositi (morfotipo TR6);

Sono individuate nelle cartografie in scala 1/2.000 e fanno riferimento alle tavole 2P.TU, 3P.TU e 4P.TU per la definizione dei morfotipi. Sono distinte nelle cartografie in scala 1/2.000, con diversa colorazione, in lotti edificati e lotti liberi di completamento e sono assimilate alle zone B del D.M. 1444/1968.

Al fine di qualificare i tessuti urbani e il disegno dei loro margini, gli interventi ammessi perseguono gli obiettivi indicati, per i diversi contesti caratterizzati dai singoli morfotipi, nelle tavole 2P.TU, 3P.TU e 4P.TU.

2) Destinazione d'uso. Le destinazioni d'uso consentite sono: residenziale, artigianale compatibile con la residenza, direzionale e di servizio, commerciale al dettaglio fino alle strutture di vicinato, e agricola in area urbana.

3) Lotti edificati. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, ampliamento, nonché i cambi di destinazione d'uso.

Per gli edifici ricostruiti (ristrutturazione o sostituzione), è obbligatorio l'allineamento del fronte principale con quelli vicini, se esistono, altrimenti la distanza minima dalle strade pubbliche non può essere inferiore a 5 metri e 10 metri fra pareti finestrate.

Per gli ampliamenti e i rialzamenti invece si osservano le disposizioni del codice civile, fermo restando la necessità di rispettare le previsioni dell'articolo 9 del D.M. 1444/1968 (10 metri fra pareti finestrate).

Le ristrutturazioni urbanistiche con demolizione e ricostruzione o le sostituzioni edilizie avvengono a parità di Superficie Edificabile (o edificata) con l'aggiunta degli ampliamenti ammessi per le unità immobiliari originarie e le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi, come previsti nel precedente articolo 28.

Le unità immobiliari possono essere rimodulate nel rispetto del numero totale preesistente l'intervento di demolizione e ricostruzione.

4) Ampliamenti Per i lotti edificati è consentito un aumento della Superficie Edificabile (o edificata), per unità immobiliare residenziale esistente all'adozione del Piano Operativo, fino ad un massimo di mq 20 o, in alternativa, il 20% del volume legittimo esistente, fatto salvo gli immobili che sono stati oggetto di precedenti ampliamenti, e fatto salvo gli edifici ricadenti in area di protezione paesistica del PTCP per i quali l'ampliamento non potrà mai superare il 10% del volume legittimo esistente.

L'incremento dovrà armonizzarsi con la tipologia e la forma dell'edificio e non svilupparsi nella facciata prospiciente una viabilità pubblica principale, se si modifica un allineamento di fronti unitari. Potranno essere realizzati con chiusure di logge, terrazze, con ampliamenti laterali per gli edifici a schiera o unifamiliari, con ampliamenti sul retro dell'edificio, con la trasformazione di volumi accessori o di servizio.

In tutti i casi la maggiore superficie dovrà essere realizzata rispettando le distanze dai fabbricati attigui e rispettando, con esclusione dei volumi tecnici, gli spazi a parcheggio previsti dalle norme vigenti e il giusto equilibrio di permeabilità dei suoli, come dalle norme regionali.

Per gli edifici residenziali esclusivamente ad un piano fuori terra è invece ammessa la sopraelevazione di un piano a parità di superficie coperta, nel rispetto delle distanze come previsto all'art.9 del DM 1444/68.

Per favorire il riordino delle aree di pertinenza è ammesso l'accorpamento all'edificio principale di volumi presenti nel resede, dopo demolizione degli stessi.

5) Alberghi, Esercizi di somministrazione, Circoli ricreativi è ammesso un ampliamento del 20% della Superficie Edificabile (o edificata) e inoltre il rialzamento di corpi secondari in modo da ricomporre il volume, con l'obiettivo di riqualificare l'attività e raggiungere economie di gestione. In questo caso non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

6) Edifici produttivi nel tessuto residenziale. Per gli edifici produttivi inseriti nel tessuto residenziale che mantengono la destinazione produttiva, in quanto non in contrasto con la residenza stessa, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici nei quali si prevede il cambio di destinazione in area urbana sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica a parità di Superficie Edificabile (o edificata), per un'altezza massima di ml. 7,5.

Il progetto per essere approvato deve contenere gli spazi di parcheggio, indicati dalla L.122/1989 e, in apposita convenzione, gli spazi pubblici e le aree previste dal D.M. 1444/1968, da misurarsi sulla base degli abitanti insediabili, da cedere al Comune per parcheggi, verde ed eventuali attrezzature pubbliche. Nel caso di destinazioni commerciali gli spazi a parcheggio devono rispettare le indicazioni dell'articolo 5.

7) Lotti liberi di completamento. Sono le aree non edificate, interne all'urbanizzato, perimetrate in cartografia con apposito colore, nelle quali sono consentiti interventi di nuova edificazione, per completare il tessuto residenziale esistente.

Sono conteggiati nel dimensionamento e sono talvolta collegati ad aree da cedere con permesso convenzionato o eventuale piano attuativo, individuate nelle cartografie in scala 1/2.000 con un apposito perimetro.

I parametri urbanistici sono:

-Indice di utilizzazione fondiaria: IF 0,24 mq/mq

-IC: 30%

-distanze dai confini: ml 5

-H max: ml 7,50

-Tipologia d'intervento: case isolate o aggregate a corte o a schiera.

Articolo 32

Gli insediamenti produttivi della Sambuca

1) Definizione. Sono le parti di territorio, sature o di completamento, riservate agli insediamenti produttivi esistenti nell'UTOE 2 Sambuca, individuati nella cartografia in scala 1/2.000 con apposito perimetro e campitura, caratterizzati da un tessuto a proliferazione produttiva lineare (morfotipo TPS1), per la cui definizione morfologica si fa riferimento alla tavola 3P.TU.

Al fine di qualificare il tessuto produttivo e di definirne il margine, gli interventi ammessi nei successivi punti perseguono gli obiettivi indicati, per la morfologia insediativa individuata, nella tavola 3P.TU.

2) Destinazione d'uso. Le destinazioni d'uso consentite sono: industriale e artigianale, commerciale all'ingrosso, mense e depositi, direzionale e di servizio (banca, informatica, formazione, mensa, emeroteca/biblioteca), strutture di servizio o di supporto all'attività d'impresa e agricola in area urbana.

Nell'ambito di edifici artigianali-industriali è consentita la realizzazione di appartamenti di custodia a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- che l'attività produttiva venga svolta su una superficie utile complessiva non inferiore a mq. 1000;
- che l'appartamento non venga alienato separatamente dal resto del complesso immobiliare e che non venga utilizzato per scopi diversi;
- che la superficie utile dell'appartamento non sia superiore a mq. 85;
- che prima del rilascio dell'atto abilitativo edilizio, relativo alla realizzazione dell'appartamento di custodia, venga sottoscritto apposito atto d'obbligo unilaterale con il quale il soggetto attuatore si impegna a rispettare le prescrizioni di cui sopra.

3) Interventi ammessi. Per gli edifici esistenti sono consentiti, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione, ristrutturazione edilizia a parità di Superficie Edificabile (o edificata), demolizione e ricostruzione, ampliamento, sostituzione, nuova edificazione in lotti liberi. Con piano attuativo di intervento è consentita la ristrutturazione urbanistica.

Si evidenzia che nel caso di edifici in area a pericolosità molto elevata si applicano comunque le prescrizioni e le limitazioni indicate nell'articolo 2 della L.R. 21/2012.

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

La nuova edificazione in lotti liberi avviene con **IC** del 60%, distanza dai confini ml 5 e H max ml 11.

4) Edifici produttivi in serie. Negli edifici produttivi collocati in serie sono ammessi, oltre a quanto previsto nel primo paragrafo del precedente punto 3, interventi coordinati fra edifici contigui o l'accorpamento di lotti, che portino ad un riassetto funzionale e morfologico dell'area. In questo caso l'ampliamento consentito della superficie coperta è fino al 60% della superficie fondiaria, per un'altezza massima di metri 11. Con l'insieme coordinato degli interventi è possibile pervenire a nuove configurazioni in modo da determinare centri di produzione e vendita, eventualmente collegati con percorsi coperti.

5) Condizioni per la trasformabilità. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione o di ampliamento degli edifici il progetto deve contenere le verifiche ambientali con la descrizione dello stato attuale in relazione all'ambiente fisico, con particolare riguardo a suolo e sottosuolo, acqua e depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore, e le misure previste per eliminare le condizioni negative sull'ambiente. In particolare deve essere ridotto il consumo energetico ed idrico, incrementando l'utilizzo di energie e risorse idriche rinnovabili, il recupero e il riciclaggio dei rifiuti e dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

Inoltre il progetto deve prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne, con schede su materiali e tecnologie impiegate.

Nel caso di edifici produttivi insediati lungo la Pesa o corsi d'acqua individuati in cartografia, con l'intervento di ristrutturazione urbanistica o di ampliamento deve essere mantenuta o ripristinata la distanza di ml 12 dal ciglio del corso d'acqua stesso o superiore se indicato nella cartografia in scala 1/2000, e l'area deve essere mantenuta a verde, evitando che gli scarichi producano inquinamento.

6) Aree destinate a piazzali. Nel caso di aree destinate a piazzali per depositi ed esposizione di vario genere sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica dei manufatti preesistenti, se legittimi, con l'obiettivo, del riordino del lotto, l'accorpamento e la demolizione di manufatti precari, la cura degli spazi aperti.

Tali aree devono essere circondate da una fascia di alberi di alto fusto in duplice filare alternato, in modo da formare, con l'aiuto di siepi uno schermo visivo.

Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso.

7) Incentivi per la qualificazione del tessuto edilizio. Per favorire il processo di riqualificazione dell'area produttiva della Sambuca possono essere soggetti a interventi di primalità fiscali comunali e riduzione dei contributi edilizi attraverso specifici atti i seguenti interventi:

- sostituzione edilizia;
- interventi coordinati fra edifici contigui o l'accorpamento di lotti, che portino ad un riassetto funzionale e morfologico dell'area (vedi punto 4).

Articolo 33

Gli insediamenti produttivi

1) Definizione. Sono le parti di territorio riservate agli insediamenti produttivi esistenti, sature o di completamento ed in UTOE diverse dalla Sambuca, individuate con apposito perimetro e campitura. Sono caratterizzate da un tessuto a proliferazione produttiva lineare (morfotipo TPS1), per la cui definizione morfologica si fa riferimento alla tavola 2P.TU e 4P.TU.

Al fine di qualificare il tessuto produttivo e di definirne il margine, gli interventi ammessi nei successivi punti perseguono gli obiettivi indicati, per la morfologia insediativa individuata, nelle tavole 2P.TU. e 4P.TU.

2) Destinazione d'uso. Le destinazioni d'uso consentite sono: industriale e artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi, commerciale al dettaglio fino alle strutture di vicinato, direzionale e di servizio (banca, informatica, formazione), strutture di servizio (lavanderia, nursery, farmacia, palestra) o di supporto all'attività d'impresa e agricola in area urbana.

Nell'ambito di edifici artigianali-industriali è consentita la realizzazione di appartamenti di custodia a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- che l'attività produttiva venga svolta su una superficie utile complessiva non inferiore a mq. 1000;
- che l'appartamento non venga alienato separatamente dal resto del complesso immobiliare e che non venga utilizzato per scopi diversi;
- che la superficie utile dell'appartamento non sia superiore a mq. 85;
- che prima del rilascio dell'atto abilitativo edilizio, relativo alla realizzazione dell'appartamento di custodia, venga sottoscritto apposito atto d'obbligo unilaterale con il quale il soggetto attuatore si impegna a rispettare le prescrizioni di cui sopra.

3) Interventi ammessi. Per gli edifici esistenti sono consentiti, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione, ristrutturazione edilizia ed a parità di Superficie Edificabile (o edificata), demolizione e ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione in lotti liberi.

Si evidenzia che nel caso di edifici in area a pericolosità idraulica molto elevata si applicano comunque le prescrizioni e le limitazioni indicate nell'articolo 2 della L.R. 21/2012.

L'ampliamento consiste nell'aumento della superficie coperta esistente, raggiunto un indice di copertura del 45% della superficie fondiaria, una tantum, fino ad un massimo del 5% di quella esistente ed una altezza pari all'esistente o non superiore a ml 9. L'indice di copertura di cui sopra può estendersi al 50% nel caso in cui gli ampliamenti vengano eseguiti mediante realizzazione di tettoie a sbalzo o installazione di "strutture leggere chiudibili" in funzione delle esigenze di stoccaggio provvisorie e di riparo dalle avversità meteorologiche durante le fasi di carico e scarico. L'ampliamento può avvenire anche assieme agli interventi di sostituzione e ristrutturazione.

La nuova edificazione in lotti liberi avviene con **IC** del 50%, distanza dai confini ml 5 e H max ml 7,50.

4) Condizioni per la trasformabilità. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione o di ampliamento degli edifici il progetto deve contenere le verifiche ambientali con la descrizione dello stato attuale in relazione all'ambiente fisico, con particolare riguardo a suolo e sottosuolo, acqua e depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore, e le misure previste per eliminare le condizioni negative sull'ambiente. In particolare deve essere ridotto il consumo energetico ed idrico, incrementando l'utilizzo di energie e risorse idriche rinnovabili, il recupero e il riciclaggio dei rifiuti e dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

Inoltre il progetto deve prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne, con schede su materiali e tecnologie impiegate.

Per gli interventi che implicano il cambio di destinazione in commerciale e per i nuovi edifici con destinazione ed attività commerciale devono essere reperiti gli spazi a parcheggio nel rispetto del precedente articolo 5.

5) Aree destinate a piazzali. Nel caso di aree destinate a piazzali per depositi ed esposizione di vario genere sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica dei manufatti preesistenti, se legittimi, con l'obiettivo, del riordino del lotto, l'accorpamento e la demolizione di manufatti precari, la cura degli spazi aperti.

Tali aree devono essere circondate da una fascia di alberi di alto fusto in duplice filare alternato, in modo da formare, con l'aiuto di siepi uno schermo visivo.

Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso.

Articolo 34

Il verde privato e gli orti

1) Definizione. Sono le aree con giardini o parchi privati da conservare o quelle, collegate ad abitazioni, nelle quali si coltivano orti o si svolgono piccole attività per lo svago e l'autoconsumo.

2) Interventi ammessi. In tali aree non è consentita la costruzione di nuovi edifici, mentre sono ammessi gli interventi consentiti nell'immobile di cui è eventuale pertinenza.

3) Giardini e parchi privati. Nei giardini e parchi privati è ammessa la realizzazione di rampe, accessi e vialetti di servizio agli edifici esistenti, fontane, piscine, pergolati, gazebi e attrezzature per giardini e la manutenzione e la sostituzione, se necessaria, del verde e degli alberi esistenti, secondo le modalità previste nel Regolamento edilizio.

4) Orti. Negli orti è ammessa l'installazione di manufatti precari, di cui all'art.9 bis, realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, salvo opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi.

Nei manufatti esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

5) Verde fluviale di pertinenza. Nel verde fluviale di pertinenza è ammessa, nel rispetto delle vigenti norme idrauliche, la realizzazione di percorsi per lo svago, lo sport e il tempo libero, le

attività culturali e le conseguenti attrezzature (panchine, attrezzi sportivi, portarifiuti, osservatori, piccole strutture in materiali naturali, quali legno, pietra, falasco) e l'attività agricola. Nel quadro di tale interventi si realizza anche la manutenzione delle sponde, dei muretti di sostegno, dei ponticelli e delle opere d'arte, nel rispetto delle vigenti norme idrauliche.

Qualora vi siano comprese unità volumetriche a funzione produttiva, previa loro demolizione, è consentita la sistemazione come piazzali produttivi delle attività stesse, con la sistemazione e verde del lato lungo il fiume mediante la messa a dimora di vegetazione e alberature di alto e medio fusto caratteristiche del paesaggio fluviale e dei luoghi. Dette aree rimangono comunque interessate dalla previsione strategica del parco fluviale e gli interventi di sistemazione non devono interessare i percorsi lungo fiume individuati negli elaborati del vigente PO. Inoltre deve essere garantita una percorribilità del lungo fiume recuperato con percorsi a fondo naturale, il tutto sempre nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'articolo 8.3 dell'Allegato 8B al PIT con valenza di Piano paesaggistico, come richiamato nel precedente articolo 1.1 al punto 1b), Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1 del D.Lgs. n°42/2004, lett. c).

SEZIONE II LE TRASFORMAZIONI

CAPITOLO I I paesaggi da riqualificare e valorizzare

Articolo 35 Il parco fluviale della Pesa

1) 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.

Il piano deve essere redatto nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'articolo 8.3 dell'Allegato 8B al PIT con valenza di Piano paesaggistico, come richiamato nel precedente articolo 1.1 al punto **1b)**, Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1 del D.Lgs. n°42/2004, **lett. c)**.

2) 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.

3) 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.

4) 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.

5) 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.

6) 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 ristrutturazione 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.

7) Progetti di recupero connessi con il fiume: le aree produttive, indicate in cartografia in scala 1/2.000, sono soggette a piano di recupero o a interventi diretti di 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 di questo articolo, oltre quanto previsto nella disciplina relativa ai tessuti urbanizzati e alle UTOE.

8) 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 e le finalità del presente articolo.

9) 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 (vedi articolo 37.4a), in modo da garantire la più ampia accessibilità al territorio comunale e alle aree urbane.

10) 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.

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

12) 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.

Articolo 36

Le aree di degrado ambientale e siti con superamento CSR

1) Definizione. Sono le parti di territorio, individuate in cartografia, già sottoposte ad attività estrattiva o utilizzate come depositi di inerti e per le lavorazioni connesse che presentano elementi di instabilità e di degrado idrogeologico e morfologico, paesaggistico ed urbanistico.

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

L'attuazione degli interventi è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune con la quale si registrano gli interventi per le opere ambientali, per le nuove attività produttive, ricreative, sportive e l'eventuale uso pubblico.

Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi come specificati nelle schede allegate.

Prima del recupero per l'area attualmente occupata dalla cava di Pescina valgono le disposizioni contenute nel PRAER e nella "Autorizzazione per la coltivazione e il recupero di cava di inerti" rilasciata in data 11.02.2004 prot. n.1867.

3) Siti con superamento delle concentrazioni soglia di rischio. In adempimento a quanto previsto dal comma 2, art. 251 del Dlgs 152/06 e s.m.i., sono elencate e cartografate su specifico elaborato le aree che presentano, nelle matrici ambientali, contaminanti in concentrazioni superiori a quelle di soglia di rischio (CSR).

L'aggiornamento del suddetto elaborato, con l'inserimento di eventuali nuove aree, sarà effettuato con delibera del Responsabile del Servizio in conformità anche all'aggiornamento dell'anagrafe provinciale dei siti inquinati.

In questi ambiti qualunque intervento, trasformazione o modifica che possa determinare un mutamento dei presupposti su cui si basa il modello concettuale dell'analisi di rischio, comporta l'obbligo di eseguire preventivamente una nuova analisi di rischio sito specifica.

CAPITOLO II

Le infrastrutture e i servizi di nuova formazione

Articolo 37

I nuovi interventi infrastrutturali

1) Definizione. I nuovi interventi infrastrutturali si inquadrano nella rete gerarchica comunale, come indicata nel precedente articolo 21, e si riferiscono ad opere esterne o interne al perimetro del territorio urbanizzato.

2) Interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato. Gli interventi infrastrutturali esterni al perimetro urbano, sono stati valutati dalla Conferenza di copianificazione, nel rispetto dell'articolo 25 della L.R. 65/2014.

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

Nel corridoio infrastrutturale è vietata la nuova edificazione e tutti gli interventi che pregiudichino la realizzazione dell'opera. Gli interventi previsti sono:

-Completamento della circonvallazione in Variante alla Cassia nel tratto Quattro strade, Borghetto, raccordo con la Cassia. Si tratta di completare la circonvallazione e il raccordo con la Cassia, già parzialmente realizzata e prevista nel PTC. La nuova ipotesi progettuale definisce un percorso più breve con minore impatto sul territorio.

Nel progetto esecutivo si deve tenere conto degli obiettivi di qualità e delle direttive indicate nella Scheda d'ambito 10 Chianti del PIT, con particolare attenzione ai punti 1.6 e 2.3 e delle seguenti indicazioni:

- seguire più precisamente le curve di livello che corrispondono all'impianto delle coltivazioni per diminuire l'interruzione dell'assetto agrario dei terreni e il taglio delle linee strutturali del paesaggio;

- valutare e attuare il progetto in accordo con Regione, Provincia, ANAS.

-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 deve essere progettata nel rispetto delle direttive indicate nella Scheda d'ambito 10 Chianti allegata al PIT con valenza di piano paesaggistico (punti 1.1, 1.2, 1.3, 1.6, 2.3) e delle seguenti indicazioni, secondo quando indicato nelle Schede progettuali:

- adattarsi alla morfologia, anche con sinuosità utili per limitare le velocità;
- collocarsi di norma fra i cambi di coltivazione per non frammentare con ritagli le particelle del mosaico paesaggistico e, quando possibile, utilizzare percorsi campestri già esistenti;
- studiare l'inserimento paesaggistico, con elaborati idonei, che indichino alberature, siepi e altre sistemazioni necessarie per diminuire l'impatto territoriale e ambientale;
- qualificare il complesso tardo-rinascimentale della Villa dell'Ugo, di pregio architettonico e storico-tipologico, ristabilendo il rapporto della Villa con la sua Cappella, ora separati dalla viabilità asfaltata e carrabile, consentendo di ripristinare il viale di accesso alla villa e stimolando la conseguente sistemazione in modo adeguato delle dipendenze e degli spazi aperti e giardini circostanti;
- completare la dotazione di spazi pubblici con un parcheggio e qualificare l'accesso alla struttura sportiva limitrofa (vedi Scheda 47 e Schede progettuali).

-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 per superare il Santuario di Pietracupa e le case circostanti, per migliorare le condizioni di sicurezza e di vita di residenti e turisti e per valorizzare la qualità dei luoghi e delle attività turistiche e spirituali. Il progetto deve rispettare le prescrizioni indicate nell'elaborato 3B del PIT con valenza di piano paesaggistico, in quanto il corridoio si trova in area di vincolo paesaggistico ex art. 136 denominato *La località di San Donato in Poggio del comune di Tavarnelle Val di Pesa*, D.M. 27/03/1970 – G.U 106 del 1970.

3) Interventi interni al perimetro del territorio urbanizzato. Si tratta di completamenti della rete urbana, di norma collegati all'attuazione di aree di nuovo impianto o di recupero / rigenerazione. L'indicazione grafica delle strade di progetto, delle rotatorie e degli allargamenti stradali, in rosso nella cartografia in scala 1:2.000 o nelle Schede progettuali, ha valore di massima. Esse saranno precisate nell'ambito dei Piani Attuativi o della progettazione esecutiva dell'opera e i tracciati delle infrastrutture indicati nelle tavole grafiche possono essere sempre modificati, all'interno di un corridoio infrastrutturale di ml. 10 per lato, senza che ciò comporti variante al Piano operativo.

a) Strade urbane. Nella progettazione di strade d'impianto e di penetrazione le sezioni devono favorire un loro uso agevole con marciapiedi lungo entrambi i lati di 1,5 metri. Negli adeguamenti delle strade comprese all'interno dell'ambito urbano, è prescritto l'inserimento di marciapiede non inferiore a m. 1,50, l'introduzione di filari alberati, nonché la sistemazione di elementi di arredo urbano.

b) Percorsi pedonali o ciclabili urbani. Nelle cartografie in scala 1/2.000 sono individuati in rosso alcuni percorsi pedonali o ciclabili, per definire una mobilità alternativa all'auto nelle aree urbane. Si integrano con la rete cicloturistica territoriale, indicata nel prossimo punto. Qualora i percorsi esistenti non siano d'uso pubblico il Comune potrà istituire una servitù in accordo con i proprietari mediante apposita convenzione. Per i nuovi percorsi ciclabili le

caratteristiche e la segnaletica saranno stabiliti con progetti esecutivi, ma la sezione sarà almeno di m 2, con alberature e sistemazioni a verde di arredo.

4) La rete cicloturistica. La viabilità storica e la rete minore, come definita all'articolo 21, dalla fitta trama dei percorsi collinari, dalla ciclopista lungo la Pesa da realizzare, produce un anello articolato dell'intero territorio comunale. Rappresenta la risorsa per completare la rete ciclabile e per formare un circuito di interesse turistico-ambientale, secondo varie modalità di spostamento, per la visita del territorio.

a) Definizione del circuito turistico-ambientale. Il circuito, con un progetto attuativo di iniziativa pubblica o privata, unitario o con iniziative singole coordinate dall'amministrazione comunale, potrà essere progettato per i vari modi di locomozione con piazzole o aree attrezzate (centro biciclette, centro ippico con stalla, recinto, maneggio, centro ristoro, foresteria) da recuperare nell'ambito dell'edilizia e dei complessi rurali esistenti nel territorio interessato dal circuito stesso e in accordo con quanto previsto per l'area protetta di Badia a Passignano, nel precedente articolo 19. Sono ammessi inoltre nuovi manufatti, ove si rendessero necessari, con dimensioni massime di mq. 30, per un'altezza di m. 4, copertura con materiale tradizionale, struttura prevalentemente lignea, delimitazioni con siepi e alberature di specie tipiche. Il circuito garantisce anche l'integrazione dei diversi sistemi territoriali e quindi dei diversi ambienti presenti nel comune. È vietata, dove non espressamente indicato, la realizzazione di nuova viabilità che non sia recupero dei vecchi tracciati e non determini il completamento del circuito pedonale, ciclabile, equestre. Per le strade storiche e quelle bianche valgono le prescrizioni indicate nell'articolo 13.3.

CAPITOLO III

I tessuti urbani da ristrutturare e le aree di nuovo impianto

Articolo 38

Aree di nuovo impianto e di recupero

1) Definizione. Le aree di nuovo impianto sono definite all'articolo 4.5 del Piano strutturale e rappresentano quel complesso di superfici necessarie per realizzare parti organiche di città formate da superfici fondiari, viabilità, attrezzature, servizi, spazi pubblici, spazi a verde. Esse devono essere finalizzate a migliorare la qualità degli insediamenti, equilibrare la dotazione di attrezzature, rinnovare e qualificare la forma urbana.

Possono essere costituite da interventi già previsti in piani precedenti (articolo 12) e confermate in tutto o in parte nei loro parametri o di nuova definizione.

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

Sono numerate e perimetrate nelle planimetrie in scala 1/2.000.

2) Attuazione. 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 o progetto unitario convenzionato e sono definite da parametri urbanistici, edilizi e spazi pubblici, tutti con valore prescrittivo. Gli eventuali schemi grafici contenuti nelle Schede progettuali hanno valore di indirizzo e chiariscono gli obiettivi di interesse generale in ogni intervento. In ogni caso, il contenuto delle schede progettuali deve considerarsi aggiuntivo e non sostitutivo rispetto a quanto stabilito dagli articoli delle NTA.

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.

3) Perequazione e Compensazione 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.

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 Edificabile (o edificata) 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 nei successivi articoli 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.

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

4) Condizioni per la trasformazione. Per realizzare le trasformazioni è necessario rispettare gli obiettivi di qualità ambientale ed insediativa, di comunicazione e partecipazione indicati nell'articolo 4.5 del Piano strutturale, oltre quanto previsto nelle schede di fattibilità geologica e idraulica di supporto al Piano Operativo.

5) 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, 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.

6) Tipologie edilizie e caratteri degli edifici. La scelta dei tipi edilizi e la realizzazione degli edifici deve puntare ad una qualità residenziale, che si ottiene tramite:

- 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

7) Risparmio energetico. Per la progettazione degli edifici e degli spazi pubblici, in attuazione della L.R. 39/2005 sul risparmio energetico, 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.

8) Risparmio idrico. Per un corretto uso della risorsa idrica i progetti devono considerare soluzioni tecniche per garantire il risparmio quali:

- 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;

9) 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).

10) Requisiti minimi di sostenibilità ambientale: Fatti salvi i criteri generali di progettazione individuati ai punti precedenti sono da rispettare i requisiti minimi di sostenibilità ambientale individuati nell'allegato B del Regolamento edilizio.

11) Incentivi per l'edilizia sostenibile. Per favorire l'edilizia sostenibile, l'innovazione tecnologica e il risparmio energetico, a tutela del benessere fisico delle persone, della salubrità degli immobili e del territorio, sono applicati incentivi di carattere edilizio-urbanistico agli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, in tutti gli ambiti territoriali, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi.

Nel rispetto dell'allegato B del Regolamento edilizio comunale per l'edilizia sostenibile, gli incentivi consistono in un incremento del **10** per cento della Superficie Edificabile (o edificata) ammessa e indicata nelle presenti norme tecniche.

12) Interventi consentiti negli edifici esistenti. Per gli edifici esistenti compresi all'interno delle aree di recupero o di nuovo impianto è consentito effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria fino all'attuazione della previsione del presente Piano Operativo

Articolo 39

Il dimensionamento del piano e il quadro previsionale strategico quinquennale

1) Definizione. Il dimensionamento fa riferimento all'articolo 4.4 del Piano strutturale e alla tabella di sintesi allegata ed è il carico massimo ammissibile attuabile dal Piano Operativo nei termini di validità previsti al precedente articolo 3. Tale dimensionamento, suddiviso per UTOE è richiamato nella tabella di verifica di seguito riportata:

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

2) Il dimensionamento residenziale programmato. I nuovi interventi in addizione sono programmati secondo un quadro previsionale strategico quinquennale corrispondente alle prescrizioni indicate nei successivi articoli. Per ogni singola UTOE è richiamato in una tabella il dimensionamento massimo, per interventi di nuova attuazione, derivato dal Piano strutturale, considerato in mq di Superficie Edificabile (o edificata) e riportato in mc di volume, per coerenza con il Piano strutturale. Per garantire il controllo del dimensionamento consumato si considera il parametro urbanistico del volume ($mc = \text{Superficie Edificabile (o edificata)} \times 3$), utilizzato come riferimento nel Piano strutturale stesso.

Lo stesso vale per la definizione degli abitanti insediabili, sulla base dei quali si calcola il fabbisogno minimo di spazi pubblici si considera il parametro del volume ($100 mc = 1$ abitante).

La Superficie Edificabile (o edificata), riportata in mc di volume, programmata per nuovi interventi è sintetizzata nella tabelle successiva.

Nell'Allegato B: Schede progettuali sono indicate le varie tabelle per le singole UTOE con la specificazione degli interventi.

3) Gli interventi nel patrimonio edilizio esistente da conteggiare o meno nel dimensionamento.

Gli interventi nel patrimonio edilizio esistente di ristrutturazione urbanistica, che non rientrano fra quelli specifici indicati nei successivi articoli e nelle Schede progettuali, sono conteggiati con un controllo annuale a consuntivo, come indicato nel precedente articolo 3, a partire dalla data di approvazione del Piano Operativo e si sottraggono al dimensionamento Residuo del Nuovo impianto da RU previgente, come indicato nella tabella precedente.

I cambi di destinazione in residenziale di edifici non più utilizzati a fini agricoli, sono conteggiati nel dimensionamento, da sottrarre alla quota di Residuo del Nuovo impianto da RU previgente, come indicato nella tabella precedente, considerando la superficie utile di progetto moltiplicata per un'altezza virtuale di 3 ml.

Gli incrementi per gli interventi di bioedilizia e gli interventi di ristrutturazione edilizia che implicano ampliamenti e adeguamenti funzionali dell'unità immobiliare o cambi di destinazione

poiché riguardano l'evoluzione del patrimonio edilizio esistente in relazione alle dinamiche della società e della sua composizione, influenzate da aspetti privatistici e congiunturali, non rientrano nel dimensionamento.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE					
Interventi	Strumento	UTOE 1 Tavarnelle	UTOE 2 Sambuca	UTOE 3 San Donato	TOTALE
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	5.515	2.898	1.094	9.507
	Residuo totale	3.485	102	1.906	5.493
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	12.400	3.700	0	16.100
	Residuo totale	10.650	18.500	7.200	36.350
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 totale	2.500	0	24.000	26.500
TOTALE Piano Operativo mc		34.765	9.598	7.094	51.457

4) **Le attività produttive.** Le attività produttive in addizione sono programmate secondo un quadro previsionale strategico quinquennale corrispondente alle prescrizioni indicate nei successivi articoli. Per ogni singola UTOE è richiamato nella tabella il dimensionamento massimo, per interventi di nuova attuazione, derivato dal Piano strutturale, considerato in mq di superficie fondiaria per le attività artigianali e industriali e connesse, in mc di volume per altre destinazioni produttive, in coerenza con il Piano strutturale.

L'eventuale calcolo del consumo di superficie fondiaria o di nuovo volume realizzato per interventi non espressamente previsti nei successivi articoli e nel Piano strutturale, ma che si valuti opportuno considerare nel dimensionamento, in coerenza con le normative regionali, si misura a consuntivo detraendolo dal residuo totale previsto nella tabella soprastante.

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

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	5.490	51.220	0	56.710
	Residuo totale	9.510	94.580	0	104.090
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	14.600
	Residuo totale	3.500	-600	0	2.900

Articolo 40 UTOE 1 Tavarnelle

A) Interventi strategici sull'esistente

A.1) Progetto Urbano: Sistemazione spina centrale

a) Caratteristiche della previsione: 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:

A.1.1) PU1: Borghetto, via Naldini, Piazza Matteotti

a) 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, qualificano l'intero tessuto urbano.

c) Interventi da programmare: il progetto si sviluppa partendo dai seguenti aspetti:

- 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 e nelle Schede progettuali;
- 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 pressì 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;

c) 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.

d) 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.

A.1.2) PU2: Via Roma, via Cassia, Ingresso nord

a) 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 nelle Schede progettuali, 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.

c) Interventi da programmare: il progetto si sviluppa partendo dai seguenti aspetti:

- 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 e nelle Schede progettuali;
- 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;

c) 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.

d) 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.

A.1.3) CU 1A: Ristrutturazione area Consorzio Agrario

a) 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

b) Superficie complessiva: mq. 2.400

c) Interventi ammessi sugli immobili: intervento di demolizione senza ricostruzione per il capannone individuato in cartografia nelle Schede progettuali; intervento di ristrutturazione urbanistica per una Superficie coperta massima di mq 350 e un'altezza massima di ml 8 (

massimo mc 2.800) di capannone esistente con cambio di destinazione in attrezzature culturali, per servizi, cinematografo; apertura di un collegamento via Roma via 1° Maggio;

d) Parcheggio pubblico: mq. 900

e) Verde pubblico: mq. 200

f) 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. L'intervento deve rispettare le eventuali prescrizioni previste nella sezione 4 (punto 4) dell'Elaborato 3B allegato al PIT con valenza di Piano paesaggistico, relativo all'area vincolata *Zona adiacente la Pieve di S. Piero in Bossolo, sita nel territorio del comune di Tavarnelle Val di Pesa* con D.M. 22/07/1967 – G.U 207 del 1967

A.1.4) CU 1B: Via della Pace / Ingresso Nord-Ovest al centro storico.

a) 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, come indicato nelle Schede progettuali.

b) Superficie fondiaria: mq. 3.350

f) Interventi ammessi sugli immobili: Edificio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva e ampliamento del 20% della superficie coperta esistente (mc 1200) per un'altezza di ml 8;

g) 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, come ad esempio lo spostamento degli immobili attualmente utilizzati dal Consorzio agrario, in accordo con l'intervento indicato al punto precedente 1.3.

A.1.5) CU 2: Intervento di Ristrutturazione urbanistica in viale 2 Giugno e nuova edificazione in via del Chianti

a) Obiettivi dell'intervento: recuperare dalle condizioni di degrado un ambito del centro storico (A) con la conseguente rilocalizzazione dei volumi in un'area già inserita in programmi edilizi non attuati (B), rimodulata complessivamente per un migliore inserimento nel contesto edificato e ambientale.

b) Superficie territoriale: A mq. 640, B mq. 7.800

c) Superficie fondiaria: B mq. 3.100

d) Interventi ammessi sugli immobili e di nuova edificazione: Demolizione del complesso posto in area storica (A) e nuova edificazione nel tessuto recente (B) per una Superficie Edificabile (o edificata) di mq 634 e mc 1.900

e) H max: due piani fuori terra per un'altezza massima di ml. 7

f) Verde pubblico: mq 2.700

g) Parcheggi pubblici: mq. 640 (corrispondente all'area "A") detti parcheggi, una volta bonificata e ceduta l'area da parte della proprietà saranno realizzati dal Comune.

h) Tipologia d'intervento: case mono o bifamiliare

i) 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 dell'area di degrado urbanistico nel contesto storico, con la demolizione e la rilocalizzazione di mc 1.900. L'intervento nel tessuto recente (B) deve rispettare le prescrizioni previste nella sezione 4 (punto 4) dell'Elaborato 3B allegato al PIT con valenza di Piano

paesaggistico, relativo all'area vincolata *Zona adiacente la Pieve di S.Piero in Bossolo, sita nel territorio del comune di Tavarnelle Val di Pesa* con D.M. 22/07/1967 – G.U 207 del 1967

A.2) Specifici interventi di rigenerazione / ristrutturazione urbanistica

A.2.1) PR 1 Località Fornace:

a) 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.

b) 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 Superficie Edificabile (o edificata), (mc 450), e che per materiali, tipologia e caratteri architettonici si inserisca nel contesto storico-ambientale.

c) Destinazione: residenziale, e funzioni connesse quali direzionale, per servizi, turistico-ricettiva.

d) 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.

d) Modalità d'attuazione: l'intervento si attua mediante permesso di costruire o piano di recupero in caso di incremento volumetrico.

A.2.2) PR 2 Località via Roma/via Allende:

a) 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.

b) Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia ricostruttiva o ristrutturazione urbanistica a parità di volume con ampliamento per un massimo di mq. 500 di Superficie Edificabile (o edificata) e di mc 1.500.

c) Destinazione: residenziale, direzionale, commerciale di vicinato

d) H max: due piani fuori terra per un'altezza massima di ml. 7

e) Modalità d'attuazione: l'intervento si attua mediante piano di recupero o permesso di costruire convenzionato.

A.2.3) PR 3 Poggio Secco

a) Obiettivi dell'intervento: recupero di un complesso immobiliare produttivo obsoleto con la conseguente sistemazione dell'area circostante tramite un'azione di rigenerazione urbana.

b) Interventi ammessi: Intervento di ristrutturazione urbanistica con demolizione del fabbricato con destinazione non residenziale e ricostruzione per un massimo di mq 1.000 di Superficie Edificabile (o edificata) e mc 3.000 di volume. Potranno essere riutilizzate parti dell'edificio esistente con destinazione non residenziale da computare nella verifica della Superficie Edificabile (o edificata) max.

c) Destinazione: residenziale, direzionale, turistico-ricettivo

d) H max: due piani fuori terra, per un'altezza massima di ml. 7

e) Modalità d'attuazione: l'intervento si attua mediante piano di recupero o progetto unitario convenzionato.

B) Interventi di completamento

B.1) Lotti liberi soggetti alle prescrizioni indicate all'articolo 31.7

Sono di seguito indicati i lotti di completamento, individuati nella cartografia in scala 1:2.000 con apposita campitura e numero di riferimento.

Si attuano con intervento diretto o con permesso di costruire convenzionato, nel caso di cessione di aree per spazi pubblici, quando indicati nell'apposito perimetro definito nella cartografia in scala 1:2.000.

Lotto 1) Superficie fondiaria min, Mq: 800, Superficie Edificabile (o edificata) max mq: 190, (dimensionamento volume max mc 570)

Lotto 2) Superficie fondiaria min, Mq: 1.100, Superficie Edificabile (o edificata) max mq: 264, (dimensionamento volume max mc 792)

Lotto 3) Superficie fondiaria min, Mq: 650, Superficie Edificabile (o edificata) max mq: 156, (dimensionamento volume max mc 468)

Lotto 4) Superficie fondiaria min, Mq: 850, Superficie Edificabile (o edificata) max mq: 204, (dimensionamento volume max mc 612)

Lotto 5) Superficie fondiaria min, Mq: 920, Superficie Edificabile (o edificata) max mq: 221, (dimensionamento volume max mc 663)

Lotto 6) Superficie fondiaria min, Mq: 840, Superficie Edificabile (o edificata) max mq: 202, (dimensionamento volume max mc 606)

Lotto 7) Superficie fondiaria min, Mq: 880, Superficie Edificabile (o edificata) max mq: 211 (dimensionamento volume max mc 634)

Lotto 9) Superficie fondiaria min, Mq: 1.000, Superficie Edificabile (o edificata) max mq: 240, (dimensionamento volume max mc 720)

B.2) Lotti liberi soggetti a permesso di costruire rilasciato

Lotto *1, già LL n° 4 (via Cassia, dimensionamento volume mc 450)

C) Aree di nuovo impianto

C.1) Aree già individuate nei Piani pre-vigenti, riprogettate o di nuova previsione

C.1.1) Area residenziale via Don Minzoni

Obiettivi dell'intervento: È individuata con il numero 1 nella cartografia in scala 1:2.000. 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 due aree 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.

Superficie area A): mq 4.000; **Superficie area B):** mq. 2.650

Destinazione d'uso: residenziale

Parametri edilizi: Superficie Edificabile (o edificata): area A mq 800; area B mq 400;

Volume: area A mc 2.400; area B mc 1.200

H max: due, tre piani fuori terra per un'altezza massima di ml 10.

Verde pubblico: area A mq 1.210; area B: mq 940

Parcheggi pubblici: area A mq 200; area B: mq 100

Tipologia d'intervento: case mono o plurifamiliari

Attuazione dell'intervento: Piano Attuativo, Progetto unitario convenzionato, permesso di costruire convenzionato, nel rispetto delle prescrizioni previste nella sezione 4 (punto 4) dell'Elaborato 3B allegato al PIT con valenza di Piano paesaggistico, relativo all'area vincolata *Zona adiacente la Pieve di S.Piero in Bossolo, sita nel territorio del comune di Tavarnelle Val di Pesa* con D.M. 22/07/1967 – G.U 207 del 1967

C.1.2) Area residenziale Casa Marina, via Palazzuolo-via Gagny

Obiettivi dell'intervento: 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.

Superficie territoriale: A: mq 5.700

Superficie fondiaria: A: mq 3.300

Destinazione d'uso: residenziale, commerciale di vicinato, direzionale

Parametri edilizi: Superficie Edificabile (o edificata): A: mq 1.370

Volume: A: mc 4.100

H max: uno, due piani fuori terra per un'altezza di ml. 7

Verde e area pedonale: mq 1.200

Parcheggi pubblici: A: mq. 350

Viabilità d'impianto: A: mq 850

Tipologia d'intervento: tipologia monofamiliare, bifamiliare, a schiera.

Attuazione dell'intervento: Si attua con intervento diretto se si segue lo schema proposto, altrimenti con piani attuativi, permesso di costruire convenzionato.

C.1.3) Podere degli orti

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 di qualità.

Superficie territoriale: mq 75.000

Superficie fondiaria: mq 22.000

Residenziale: Superficie Edificabile (o edificata) mq 3.330, mc 10.000

Commerciale di vicinato / media struttura di vendita: Superficie Edificabile (o edificata) mq 2.200, mc 10.000

Verde pubblico: mq: 7.000

Parcheggi pubblici: mq 2.500

Parco pubblico di valore territoriale: mq 21.000

Area scolastica: mq 13.000

Viabilità di collegamento: con valore non prescrittivo, circa mq 5.000

Obiettivi di qualità per la sua realizzazione: 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. Per questo gli edifici si devono collocare 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. La possibilità di edificare lungo la parte recente di via di Spicciano deve consentire di mantenere inalterato il contatto fra la parte più antica del centro storico e il territorio aperto.

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: In fase di progettazione esecutiva della strada di collegamento Via Roma-Via di Spicciano si dovrà cercare di discostare quanto più possibile, nel rispetto delle risultanze delle indagini geologiche e dell'orografia, l'infrastruttura rispetto agli edifici esistenti. 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.

C.1.4 Strada Fontazzi

Obiettivi dell'intervento: completare il tessuto edificato con spazi pubblici funzionali al contesto.

Superficie complessiva: mq 2.200

Destinazione d'uso: residenziale

Parametri edilizi: SUL: mq 500, volume mc 1.500

Parcheggio pubblico: mq 450

Tipologia d'intervento: mono/bifamiliare

Attuazione dell'intervento: Permesso di costruire convenzionato

C.2) Aree di nuovo impianto soggette a piani attuativi approvati o in corso di attuazione

C.2.1) Via di Spicciano

L'area è individuata nella cartografia in scala 1:2.000 con apposito perimetro e simbolo (*¹), per la quale si confermano le previsioni del Piano attuativo già approvato e convenzionato.

Ai fini del dimensionamento si considerano mc 1.200 di edilizia residenziale

C.2.2) Rovai-Podere Tavarnelle

L'area è individuata nella cartografia in scala 1:2.000 con apposito perimetro e simbolo (*²), per la quale si confermano le previsioni del Piano attuativo già approvato e convenzionato.

C.2.3) Rovai Tavarnelle

L'area è individuata nella cartografia in scala 1:2.000 con apposito perimetro e simbolo (*³), per la quale si confermano le previsioni del Piano attuativo già approvato e convenzionato.

C.2.4) Borghetto

L'area è individuata nella cartografia in scala 1:2.000 con apposito perimetro e simbolo (*⁴), per la quale si confermano le previsioni del Piano attuativo già approvato e convenzionato. Ai fini del dimensionamento si considerano mc 2.000 di edilizia residenziale

D) Aree produttive di nuovo impianto

D1.1) Completamento area produttiva dei Rovai

Obiettivi dell'intervento: Si rivede una previsione già contenuta nel Regolamento urbanistico vigente, con l'obiettivo di completare il tessuto produttivo, definendo il margine dell'insediamento, completando la dotazione di spazi pubblici a parcheggio e di verde per garantire il migliore inserimento paesaggistico e per riqualificare con nuove funzioni l'intero insediamento produttivo.

Superficie fondiaria: mq 3500

Destinazione d'uso: artigianale-industriale, commerciale all'ingrosso e depositi, commerciale al dettaglio fino alle strutture di vicinato non alimentare, attività di somministrazione alimenti e bevande, direzionale, di servizio.

Parametri edilizi: IC 35% della superficie fondiaria, H max: ml 7.50.

Verde: mq 4.300

Parcheggi pubblici: mq. 1.000

Attuazione dell'intervento: Si attua con piano attuativo, intervento diretto se si segue lo schema proposto, anche per singoli lotti, pur con progetto unitario convenzionato.

D.1.2) Lotti liberi soggetti alle prescrizioni indicate all'articolo 33

Sono di seguito indicati i lotti di completamento, individuati nella cartografia in scala 1:2.000 con apposita campitura e numero di riferimento.

Si attuano con intervento diretto o con permesso di costruire convenzionato, nel caso di cessione di aree per spazi pubblici, quando indicati nell'apposito perimetro definito nella cartografia in scala 1:2.000.

Lotto 1) Superficie fondiaria, Mq: 1.520

Articolo 41 UTOE 2 Sambuca

A) Interventi strategici sull'esistente

A.1) Sistemazione degli ingressi dell'area produttiva della Sambuca

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

A.1.1) Ingresso Nord

a) Obiettivi dell'intervento: l'operazione qualifica l'ingresso nord dell'area produttiva della Sambuca, individuato con la **lettera A** e apposito perimetro nella cartografia in scala 1/2.000, valorizzando in modo sistematico gli spazi e le funzioni pubbliche, il rapporto con il fiume, insieme alla proposta di nuovi tipi edilizi idonei ad accogliere un ventaglio diversificato di funzioni e destinazioni.

c) Interventi da programmare: il progetto affronta i seguenti aspetti:

- 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 di terreno liberi o in abbandono, che devono essere riqualificati, assegnandoli nuove funzioni quali ad esempio informazioni per il parco fluviale, centro biciclette o simili;
- 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 articolandolo secondo i diversi tipi e modi nei quali si può esplicare l'accoglienza turistica; l'adeguamento del distributore di benzina alle nuove funzioni introdotte sia di servizio agli utenti che di inserimento paesaggistico e ambientale nell'area fluviale;

c) 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 esclusivamente per esercizi a grande fabbisogno di superficie di cui all'articolo 27 della L.R. 62/2018. Sono comunque escluse aggregazioni di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture. Inoltre, l'insediamento di nuove medie strutture di vendita è subordinata alla predisposizione di una apposito studio sul traffico indotto dalle stesse sulle infrastrutture esistenti.

Al fine di conseguire un adeguamento agli standard urbanistici di cui all'articolo 5 del D.M. 1444/1968, il mutamento della destinazione artigianale industriale ad altra destinazione di tipo commerciale o direzionale e di servizio comporta sempre la realizzazione, in aggiunta a quelli privati ed a quelli di relazione, di parcheggi ad uso pubblico, per una superficie pari all'80% della superficie (SE) interessata dal cambio di destinazione. I parcheggi devono essere dotati di dense e adeguate alberature al fine di mitigare l'impatto paesaggistico e ambientale e a garantire la massima permeabilità possibile delle superfici. In tal caso l'intervento è soggetto a progetto Unitario Convenzionato.

È ammessa la residenza nell'area individuata nella cartografia in scala 1:2.000 come *Area urbanizzata di recente formazione* solo nel caso in cui la destinazione residenziale sia già presente. Nelle aree libere interne al perimetro del territorio urbanizzato, individuate nelle cartografie di dettaglio, sono ammessi, con modalità che garantiscano la tutela del paesaggio, l'attività agricola, gli orti nonché la sistemazione a giardino delle aree di pertinenza degli edifici esistenti.

d) 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.

Gli interventi devono rispettare le prescrizioni contenute nell'articolo 8.3 dell'Allegato 8B al PIT con valenza di Piano paesaggistico, come richiamato nel precedente articolo 1.1 al punto **1b)**, Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1 del D.Lgs. n°42/2004, **lett. c)** e le prescrizioni indicate nella sezione 4c dell'Elaborato 3B allegato al PIT relative all'area vincolata con D.M. 23/03/1970 – G.U 101 del 1970° (*Zone lungo la Superstrada Fi-Si....*).

e) Applicazione delle linee guida regionali APEA

In caso di interventi eccedenti rispetto a quelli di ristrutturazione edilizia sono devono essere prese a riferimento le linee guida regionali APEA, soprattutto per quanto riguarda l'integrazione tra paesaggio ed insediamento produttivo, l'infrastrutturazione ecologica dell'area, la mitigazione visiva degli insediamenti. A scopo esemplificativo e non esaustivo si segnalano le seguenti misure:

-Al fine di creare un filtro di mitigazione tra il luogo produttivo e l'ambiente esterno, dovrà essere prevista lungo il perimetro dell'area una fascia tampone di piante autoctone di alto e medio fusto (come individuate dalla L.R. 21 marzo 2000, n. 39) da integrare con un sistema di siepi e/o arbusti. Inoltre si dovranno tenere in considerazione i corridoi ecologici preesistenti.

-Negli insediamenti industriali con sviluppo prevalentemente di tipo lineare lungo le infrastrutture viarie, per evitare la creazione di estesi fronti monotoni dovranno essere lasciate visuali che dalla strada consentano la percezione dei paesaggi retrostanti.

-Nel caso di aree da riqualificare dovrà essere prevista una ristrutturazione dei fronti edilizi che affacciano sulle strade principali dell'area al fine di sanare condizioni di degrado evidenti e di conferire uniformità ed omogeneità al costruito. Particolare importanza riveste l'integrazione paesaggistica delle aree di pertinenza dei grandi insediamenti (parcheggi, aree di sosta, aree di carico e scarico, ecc.) con il contesto di appartenenza. A tal proposito, nei parcheggi delle aree produttive deve essere prevista l'introduzione di elementi verdi come siepi e alberature con funzione sia di mitigazione paesaggistica che di ombreggiatura; inoltre è necessario prevedere la realizzazione di pavimentazioni di tipo permeabili o semipermeabili ed un arredo a verde in grado di mitigare l'impatto del costruito nel contesto esistente e di stabilire un' ideale continuità con le componenti più significative dell'intorno.

-Gli impianti tecnologici e gli edifici industriali adiacenti a superfici boscate o in aree a prato devono essere opportunamente mascherati da quinte vegetali costituite da elementi arborei ed arbustivi, lungo i lati in cui siano visibili da luoghi di passaggio.

-Le recinzioni, devono essere integrate e/o mascherate con siepi arbustive o rampicanti. In tutti i casi dove si prevede l'uso del verde, la scelta delle specie da utilizzare dovrà ricadere tra quelle indicate nella L.R. 21/3/2000 n°39.

A.1.2) Ingresso sud

a) Obiettivi dell'intervento: l'operazione qualifica l'ingresso sud dell'area produttiva, individuato con la **lettera B** e apposito perimetro nella cartografia in scala 1/2.000, 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.

c) Interventi da programmare: il progetto si sviluppa partendo dai seguenti aspetti:

- la qualificazione delle aree sportive, nel rispetto dei parametri indicati nel precedente articolo 27, con 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 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 nel precedente articolo 30;
- 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.

c) 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, turistico-ricettiva, 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 Superficie Edificabile (o edificata).

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 Edificabile (o edificata) esistente.

d) 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.

Gli interventi devono rispettare le prescrizioni contenute nell'articolo 8.3 dell'Allegato 8B al PIT con valenza di Piano paesaggistico, come richiamato nel precedente articolo 1.1 al punto **1b)**, Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1 del D.Lgs. n°42/2004, **lett. c)**.

A.2) Specifici interventi di rigenerazione / ristrutturazione urbanistica

A.2.1) PR 1 Località via San Gallo:

a) 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.

b) Interventi ammessi: intervento di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione con i seguenti parametri: Superficie Edificabile (o edificata) mq 700, mc 2.100, altezza massima ml 7; **verde pubblico:** mq. 1.000; **parcheggi pubblici:** mq: 2000

c) Destinazione: 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.

d) Modalità d'attuazione: l'intervento si attua mediante piano di recupero o progetto unitario convenzionato, che dovrà rispettare le prescrizioni contenute nell'articolo 8.3 dell'Allegato 8B al PIT con valenza di Piano paesaggistico, come richiamato nel precedente articolo 1.1 al punto **1b)**, Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1 del D.Lgs. n°42/2004, **lett. c)**.

A.2.2) PR 2 Sambuca borgo storico:

a) 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

b) Interventi ammessi: intervento di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione per una Superficie Edificabile (o edificata) 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.

c) Destinazione: residenziale, e altre funzioni connesse quali direzionale, per servizi, turistico-ricettiva.

d) Modalità d'attuazione: l'intervento si attua mediante piano di recupero o progetto unitario convenzionato, che dovrà rispettare le prescrizioni contenute nell'articolo 8.3 dell'Allegato 8B al PIT con valenza di Piano paesaggistico, come richiamato nel precedente articolo 1.1 al punto **1b)**, Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1 del D.Lgs. n°42/2004, **lett. c)**.

B) Interventi di completamento

B.1) Lotti liberi soggetti alle prescrizioni indicate all'articolo 31.7

Sono di seguito indicati i lotti di completamento, individuati nella cartografia in scala 1:2.000 con apposita campitura e numero di riferimento.

Si attuano con intervento diretto o con permesso di costruire convenzionato, nel caso di cessione di aree per spazi pubblici, quando indicati nell'apposito perimetro definito nella cartografia in scala 1:2.000.

Lotto 1) Superficie fondiaria min, Mq: 1.000, Superficie Edificabile (o edificata) max mq: 240, (dimensionamento volume max mc 720)

Lotto 2) Superficie fondiaria min, Mq: 600, Superficie Edificabile (o edificata) max mq: 144, (dimensionamento volume max mc 432)

Lotto 3) Superficie fondiaria min, Mq: 500, Superficie Edificabile (o edificata) max mq: 120, (dimensionamento volume max mc 360)

Lotto 4) Superficie fondiaria min, Mq: 800, Superficie Edificabile (o edificata) max mq: 192, (dimensionamento volume max mc 576)

Lotto 5) Superficie fondiaria min, Mq: 400, Superficie Edificabile (o edificata) max mq: 120, (dimensionamento volume max mc 360)

B.2) Lotti liberi soggetti a permesso di costruire approvato

Lotto *1, già LL n°7 (via Fratelli Rosselli, dimensionamento volume mc 450)

C) Aree di nuovo impianto

C.1) Aree già individuate nei Piani pre-vigenti, riprogettate o di nuova previsione

C.1.1) Area residenziale via Luigi Biagi

Obiettivi dell'intervento: È individuata con il **numero 1** nella cartografia in scala 1:2.000. Si rivede una previsione già contenuta nel Regolamento urbanistico vigente. Si propone un nuovo impianto urbanistico, con l'obiettivo di completare il tessuto edificato.

Superficie territoriale: mq 4.200

Superficie fondiaria: mq 2.100

Destinazione d'uso: residenziale, commerciale di vicinato, direzionale

Parametri edilizi: Superficie Edificabile (o edificata): mq 730, **Volume:** mc 2.200

H max: due, tre piani fuori terra

Verde pubblico: mq: 1.650

Parcheggi pubblici: mq: 450

Tipologia d'intervento: case singole o plurifamiliari

Attuazione dell'intervento: Progetto unitario convenzionato, che dovrà rispettare le prescrizioni contenute nell'articolo 8.3 dell'Allegato 8B al PIT con valenza di Piano paesaggistico, come richiamato nel precedente articolo 1.1 al punto **1b)**, Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1 del D.Lgs. n°42/2004, **lett. c).**

C.1.2) Via Chiantigiana

Obiettivi dell'intervento: L'area, già prevista nel regolamento urbanistico, è individuata con il **numero 2** nella cartografia in scala 1:2.000. Le previsioni del Piano attuativo sono modificate a seguito delle prescrizioni scaturite dalla Conferenza paesaggistica del 26/11/2019, per cui i parametri urbanistici sono i seguenti:

Superficie territoriale: mq 1.750

Destinazione d'uso: residenziale

Parametri edilizi: Superficie Edificabile (o edificata): mq 500,

Volume: mc 1.500

H max: due piani fuori terra per un'altezza massima di ml.7

Verde pubblico: mq: 200

Parcheggi pubblici: mq: 350

Tipologia d'intervento: case singole o plurifamiliari

Attuazione dell'intervento: Progetto unitario convenzionato, che dovrà rispettare le prescrizioni contenute nell'articolo 8.3 dell'Allegato 8B al PIT con valenza di Piano paesaggistico, come richiamato nel precedente articolo 1.1 al punto **1b)**, Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1 del D.Lgs. n°42/2004, **lett. c).**

D) Aree produttive di nuovo impianto

D1) Aree produttive già individuate nei Piani pre-vigenti, riprogettate o di nuova previsione

D1. 2) Area produttiva Via Caravaggio, già APE 4

Obiettivi dell'intervento: È individuata con il **numero 2** nella cartografia in scala 1:2.000 e apposita campitura in viola. Si conferma la previsione, con l'obiettivo di completare il tessuto

produttivo, e la dotazione di spazi pubblici a parcheggio e di verde per garantire il migliore inserimento paesaggistico e per riqualificare con nuove funzioni l'intero insediamento produttivo.

Superficie territoriale: mq 19.500

Superficie fondiaria: mq 13.220

Destinazione d'uso: artigianale-industriale, commerciale all'ingrosso, depositi, direzionale, di servizio.

Parametri edilizi, spazi pubblici, attuazione dell'intervento: si conferma quanto indicato nella Variante al Regolamento urbanistico approvata con Delibera C.C. n°44 del 28/9/2017 e che qui si riportano:

Destinazioni d'uso consentite: artigianale-industriale, commerciale all'ingrosso e depositi

Parametri edilizi: Superficie Edificabile (o edificata): mq 9.000;

Altezza massima: h max = due piani, oltre interrato o seminterrato con altezza ambientale: ml 10.

Nota: La definizione di altezza ambientale resta quella precisata all'articolo 19 del Regolamento urbanistico.

Distanze: distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00; distanza minima tra edifici = m 10,00

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.

D1.3) Area produttiva Via Fausto Melotti, già APE 3

Obiettivi dell'intervento: È individuata con il **numero 3** nella cartografia in scala 1:2.000 e apposta campitura in viola. 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.

Superficie territoriale: mq 37.000

Superficie fondiaria: mq 30.000

Destinazione d'uso: artigianale-industriale, commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale, di servizio.

Parametri edilizi: IC 40% della superficie fondiaria, H max: ml 9.

Verde pubblico: mq 3.650

Parcheggi pubblici: mq 500

Attuazione dell'intervento: Si attua con piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto delle prescrizioni della sezione 4 (punto 4) dell'Elaborato 3B allegato al PIT con valenza di Piano paesaggistico, relativo all'area vincolata *Le Zone lungo la superstrada Firenze-Siena comprese nei territori dei comuni di S.Casciano Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa, Tavarnelle Val di Pesa e di Impruneta per una larghezza di m.150 da ogni lato misurati dal centro della carreggiata*, D.M. 23/03/1970 – G.U 101 del 1970° e di quelle indicate nel verbale della Conferenza paesaggistica del 26/11/2019, ovvero, il rispetto delle disposizioni della specifica disciplina paesaggistica con riferimento in particolare all'Ob. 3.a.3, Dir.3.b.4, Prescr .3.c.5., Ob. 4.a.1, Dir. 4.b.2, Prescr. 4.c.1".

D2) Lotti liberi soggetti alle prescrizioni indicate all'articolo 32

Sono di seguito indicati i lotti di completamento, individuati nella cartografia in scala 1:2.000 con apposita campitura e numero di riferimento.

Si attuano con intervento diretto o con permesso di costruire convenzionato, nel caso di cessione di aree per spazi pubblici, quando indicati nell'apposito perimetro definito nella cartografia in scala 1:2.000.

Lotto 1) Superficie fondiaria, Mq: 8.000

Articolo 42 UTOE 3 San Donato in Poggio

A) Interventi sull'esistente

A.1) Specifici interventi di rigenerazione / ristrutturazione urbanistica

A.1.1) PR 1: Porta fiorentina

a) Obiettivi dell'intervento: Riconversione del complesso scolastico, a seguito dello spostamento in strutture più idonee, vedi successivo punto C.1, con la sua conseguente trasformazione in residenziale o turistico ricettivo.

b) 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 Superficie Edificabile (o edificata), altezza pari all'esistente, utilizzando materiali, tipologia e caratteri architettonici tali da inserirsi nel contesto storico-ambientale.

c) Destinazione: residenziale per un massimo di mc 1.500, direzionale, per servizi, turistico-ricettivo.

d) 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.

e) Modalità d'attuazione: l'intervento si attua mediante piano di recupero o progetto unitario convenzionato, nel rispetto delle prescrizioni previste nella sezione 4 (punto 4) dell'Elaborato 3B allegato al PIT con valenza di Piano paesaggistico, relativo all'area vincolata *La località di San Donato in Poggio del comune di Tavarnelle Val di Pesa*, con D.M. 27/03/1970 – G.U 106 del 1970

A.1.2) PR 2 Località La Sinigogola

a) 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.

b) Interventi ammessi: Ristrutturazione urbanistica a parità di volume esistente, per un'altezza massima di ml. 7

c) Destinazione: Residenziale per un massimo di mc 1.500, turistico-ricettivo, direzionale, commerciale al dettaglio fino alle strutture di vicinato e agricola urbana.

d) Modalità d'attuazione: l'intervento si attua mediante piano di recupero, nel rispetto delle prescrizioni previste nella sezione 4 (punto 4) dell'Elaborato 3B allegato al PIT con valenza di Piano paesaggistico, relativo all'area vincolata *La località di San Donato in Poggio del comune di Tavarnelle Val di Pesa*, con D.M. 27/03/1970 – G.U 106 del 1970

B) Interventi di completamento

B.1) Lotti liberi soggetti alle prescrizioni indicate all'articolo 31.7

Sono di seguito indicati i lotti di completamento, individuati nella cartografia in scala 1:2.000 con apposita campitura e numero di riferimento.

Si attuano con permesso di costruire convenzionato, per la cessione di area per parcheggio pubblico, come indicato nell'apposito perimetro definito nella cartografia in scala 1:2.000, nel rispetto delle prescrizioni previste nella sezione 4 (punto 4) dell'Elaborato 3B allegato al PIT con valenza di Piano paesaggistico, relativo all'area vincolata *La località di San Donato in Poggio del comune di Tavarnelle Val di Pesa*, con D.M. 27/03/1970 – G.U 106 del 1970

Lotto 1) Superficie fondiaria min, Mq: 760, Superficie Edificabile (o edificata) max mq: 182 (dimensionamento volume max mc 547)

Lotto 2) Superficie fondiaria min, Mq: 760 Superficie Edificabile (o edificata) max mq: 182, (dimensionamento volume max mc 547)

C) Aree di nuovo impianto

C.1) Aree già individuate nei Piani pre-vigenti, riprogettate o di nuova previsione

C.1.1) Area residenziale ad est del borgo antico di San Donato in Poggio

Obiettivi dell'intervento: È individuata con il **numero 1** nella cartografia in scala 1:2.000. Si rivede una previsione già contenuta nel Regolamento urbanistico vigente, completando l'insediamento con un intervento residenziale, ridimensionato rispetto alle previsioni precedenti. Si realizza la nuova area scolastica limitrofa e in buona parte esterna al comparto e complessivamente si riordina e si migliora la dotazione di spazi pubblici a verde e parcheggio.

Superficie territoriale: mq 5.300

Destinazione d'uso: residenziale, commerciale di vicinato, direzionale

Parametri edilizi: Superficie Edificabile (o edificata): mq 1.000, **Volume:** mc 3.000

H max: ml 7

Verde pubblico: mq 400

Parcheggi pubblici: mq. 300

Area Scolastica: 800 mq (da cedere all'atto di convenzione)

Tipologia d'intervento: case mono/plurifamiliari

Attuazione dell'intervento: Piano attuativo, Progetto unitario convenzionato, nel rispetto delle prescrizioni previste nella sezione 4 (punto 4) dell'Elaborato 3B allegato al PIT con valenza di Piano paesaggistico, relativo all'area vincolata *La località di San Donato in Poggio del comune di Tavarnelle Val di Pesa*, con D.M. 27/03/1970 – G.U 106 del 1970