



# Disciplina del Piano Strutturale

## COMUNE DI BARBERINO TAVARNELLE PIANOSTRUTTURALE

ADOZIONE

David Baroncelli – Sindaco

Alberto Masoni- Responsabile del  
procedimento

Gianna Magnani - Garante  
dell'informazione e della parteci-  
pazione

### PROGETTO

**Coord.** - Pietro Bucciarelli

**Collab.** - Irene Sabatini, Clara  
Bozzi

**Studi geologici, idraulici e si-  
smici** - Progeo Engineering srl:  
(Massimiliano Rossi, Fabio  
Poggi, Davide Giovannuzzi,  
Mirko Frascioni, Laura Galmacci,  
Niccolò Batistoni)

**Schedatura edifici** - Studio as-  
sociato di Urbanistica e Architet-  
tura (Giovanni Maffei Cardellini e  
Alberto Montemagni)

**Archeologia** Alberto Agresti

**VAS** - Annalisa Pirrello

**Collaudo elaborati** - LDP pro-  
getti gis

### Supporto scientifico

Laboratorio Regional Design-Di-  
partimento di Architettura-Univer-  
sità degli Studi di Firenze

Giuseppe De Luca (Resp. Scien-  
tifico), Valeria Lingua, Luca Di Fi-  
glia (fino al 2021), Elisa Caruso,  
Martina Franco



<b>PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>5</b>
<b>TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>5</b>
Art. 1 Natura e oggetto del Piano strutturale .....	5
Art. 2 Elaborati costitutivi .....	5
Art. 3 Monitoraggio .....	8
Art. 4 Salvaguardie .....	8
<b>PARTE II STATUTO DEL TERRITORIO .....</b>	<b>9</b>
<b>TITOLO I: PATRIMONIO TERRITORIALE, INVARIANTI STRUTTURALI E ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO .....</b>	<b>9</b>
Art. 5 Patrimonio territoriale e invarianti strutturali .....	9
Art. 6 Obiettivi generali per la tutela e riproduzione del patrimonio territoriale .....	9
Art. 7 Articolazione del territorio.....	10
Art. 8 Criteri e definizione del Territorio urbanizzato .....	10
Art. 9 Criteri e definizione del Territorio rurale .....	11
Art. 10 Criteri per la definizione delle UTOE .....	18
Art. 11 Criteri per la definizione delle Zone Omogenee di cui al DM 1444/68 .....	18
<b>TITOLO II STRUTTURA IDRO-GEOMORFOLOGICA.....</b>	<b>19</b>
Art. 12 Struttura idro-geomorfologica .....	19
Art. 13 Tutela degli acquiferi .....	19
Art. 14 Rischio idraulico.....	20
Art. 15 Pericolosità idraulica e da alluvione - PGRA L.R. 41/2018, regolamento regionale 5/R20 .....	
Art. 16 Tutela dei 10 ml dai corsi d'acqua) .....	22
Art. 17 Obiettivi di tutela della risorsa suolo .....	23
Art. 18 Invariante Strutturale I: Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici.....	24
<b>TITOLO III STRUTTURA ECOSISTEMICA .....</b>	<b>26</b>
Art. 19 Struttura ecosistemica .....	26
Art. 20 Tutela della qualità dell'aria .....	26
Art. 21 Inquinamento acustico .....	27
Art. 22 Inquinamento elettromagnetico .....	27
Art. 23 Inquinamento atmosferico.....	28
Art. 24 Risparmio energetico.....	28
Art. 25 Inquinamento luminoso .....	29
Art. 26 Tutela dell'acqua.....	29
Art. 27 Tutela delle opere di captazione .....	30

Art. 28 Sistema idrografico .....	30
Art. 29 Tutela del suolo .....	31
Art. 30 Gestione dei rifiuti .....	32
Art. 31 Tutela della biodiversità .....	32
Art. 32 Vegetazione e Rete ecologica .....	33
Art. 33 Invariante Strutturale II: I caratteri ecosistemici del paesaggio .....	34
<b>TITOLO IV: STRUTTURA INSEDIATIVA .....</b>	<b>36</b>
Art. 34 Articolazione della struttura insediativa .....	37
Art. 35 Struttura insediativa .....	37
Art. 36 Sistema urbano comunale .....	38
Art. 37 Lo spazio collettivo nei centri urbani .....	38
Art. 38 Centri storici .....	39
Art. 39 Invariante Strutturale III: Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee .....	40
Art. 40 I margini degli insediamenti urbani .....	45
Art. 41 Il patrimonio insediativo relativo alla capacità produttiva .....	46
Art. 42 Caratteristiche delle aree produttive .....	46
Art. 43 Nuove aree produttive .....	47
Art. 44 Struttura insediativa del territorio rurale .....	47
Art. 45 Capisaldi della struttura insediativa del territorio rurale .....	47
Art. 46 Sistema infrastrutturale .....	50
Art. 47 Rete viaria .....	51
Art. 48 Viabilità storica .....	53
Art. 49 Interesse paesistico della viabilità storica .....	54
Art. 50 Fasce di ambientazione delle infrastrutture lineari di trasporto .....	55
<b>TITOLO VI STRUTTURA AGRO-FORESTALE .....</b>	<b>56</b>
Art. 51 Struttura agro forestale .....	56
Art. 52 Capisaldi della struttura agro forestale .....	56
Art. 53 Attività nel territorio rurale .....	60
Art. 54 Invariante Strutturale IV: Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali .....	61
<b>TITOLO VII -IL PAESAGGIO .....</b>	<b>63</b>
Art. 55 Beni paesaggistici .....	63
Art. 56 Prescrizioni generali per la pianificazione urbanistica in aree di interesse paesaggistico .....	65
Art. 57 Prescrizioni generali per gli interventi nei centri, nuclei ed edifici storici in zone soggette a vincolo paesaggistico .....	65
Art. 58 Ricognizione delle prescrizioni del PIT .....	68

Art. 59 San Donato in Poggio e zona adiacente .....	68
Art. 60 San Pietro in bossolo e zona adiacente .....	70
Art. 61 Zona di Semifonte-Petrognano .....	72
Art. 62 Superstrada .....	73
Art. 63 Obiettivi per le aree tutelate per legge .....	74
Art. 64 Recepimento nel PS degli obiettivi paesaggistici per le zone vincolate ai sensi dell'art.142 D.Lgs.42/2004 .....	76
Art. 65 Beni culturali .....	77

### **PARTE III STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE.....78**

#### **TITOLO I LINEE GENERALI DEL DIMENSIONAMENTO DI PIANO E DELLA STRATEGIA ..... 78**

Art. 66 Il dimensionamento: rapporto Piano Strutturale e Piano Operativo .....	78
Art. 67 Modalità di attuazione degli interventi .....	78
Art. 68 Standard urbanistici .....	78
Art. 69 Perequazione .....	79
Art. 70 Quadro previsionale strategico dimensionale e avviso pubblico .....	80
Art. 71 Prescrizioni ambientali per il territorio comunale .....	80
Art. 72 Struttura del quadro strategico .....	82
Art. 73 Strategie generali .....	82
Art. 74 Particolari strategie per il territorio rurale .....	87
Art. 75 Particolari strategie per il territorio urbanizzato .....	89

#### **TITOLO II STRATEGIE E DIMENSIONAMENTO 1 delle UTOE ..... 90**

Art. 76 Definizione delle UTOE e Criteri per il dimensionamento .....	90
Art. 77 UTOE 1 Barberino Tavarnelle .....	91
Art. 78 UTOE 2: Colline orientali del Chianti Classico .....	93
Art. 79 UTOE 3 Fondovalle della Pesa .....	94
Art. 80 UTOE 4 Fondovalle dell'Elsa .....	96
Art. 81 Dimensionamento .....	97

## **PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1 Natura e oggetto del Piano strutturale**

1. Il presente Piano Strutturale costituisce lo strumento di pianificazione territoriale del Comune di Barberino Tavarnelle, redatto ai sensi della LR 65/2014, in conformità con il PIT/PPR della Regione Toscana e nel rispetto del PTC della Città Metropolitana di Firenze.
2. Il PS ha validità a tempo indeterminato e si applica all'intero territorio comunale, dove trova operatività attraverso gli strumenti della pianificazione urbanistica, nonché attraverso i piani, i programmi di settore e gli atti di programmazione, comunque denominati, che costituiscono atti di governo del territorio qualora producano effetti territoriali.
3. Il PS non ha valenza conformativa della disciplina d'uso del suolo, ad eccezione delle misure di salvaguardia di cui al successivo art.4.
4. Il PS è composto dal quadro conoscitivo, dallo statuto del territorio, dalla strategia dello sviluppo sostenibile e da altre analisi e valutazioni, tutto come descritto nel dettaglio all'art.92 della LR 65/2014.

#### **Art. 2 Elaborati costitutivi**

1. Il piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

*Relazione RUP*  
*Relazione del garante*  
*Relazione di conformità PIT/PPR e PTCP*

#### **QUADRO CONOSCITIVO**

##### Relazioni

A- *Relazione generale di quadro conoscitivo*

##### Tavole

*Tav. 01 inquadramento territoriale*  
*Tav. 02 Periodizzazione dei sedimi edilizi e della viabilità (quadranti a, b, c, d)*  
*Tav. 03 uso del suolo (quadranti a, b, c, d)*  
*Tav. 04 Rete della mobilità (quadranti a, b, c, d)*  
*Tav. 05 Reti tecnologiche e fasce di rispetto (quadranti a, b, c, d)*  
*Tav. 06 Intervisibilità territoriale*  
*Tav. 07 Criticità e degrado*  
*Tav. 08 Ricognizione degli standard urbanistici e dei percorsi accessibili per la fruizione delle funzioni pubbliche (quadranti a, b, c, d)*

**STATUTO DEL TERRITORIO**

Tavole

- Tav. 09 Vincoli sovraordinati PIT-PPR
- Tav. 10 Patrimonio territoriale (quadranti a, b, c, d)
- Tav. 11 Invariante I (quadranti a, b, c, d)
- Tav. 12 Invariante II (quadranti a, b, c, d)
- Tav. 13 Invariante III (quadranti a, b, c, d)
- Tav. 14 Invariante IV (quadranti a, b, c, d)
- Tav. 15 Articolazione del territorio

Dossier

- A1 Analisi del Territorio Urbanizzato
- A2 Analisi del Territorio Rurale
- A3 Studio paesaggistico

**STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE**

Relazioni

- B - Relazione illustrativa generale

Tavole

- Tav. 16 UTOE – Unità Territoriali Organiche Elementari
- Tav. 17 Strategie dello sviluppo sostenibile

Dossier

- A4 Strategie dello sviluppo sostenibile – schemi descrittivi

Norme

- C - Disciplina del Piano Strutturale

**INDAGINI GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE**

Tavole (quadranti a,b,c,d)

- |  |                |
|--|----------------|
| G.1a/b/c/d carta Geologica   | scala 1:10.000 |
| G.2a/b/c/d carta Geomorfologica  | scala 1:10.000 |
| G.3a/b/c/d carta Idrogeologica   | scala 1:10.000 |
| G.4a/b/c/d carta della Pericolosità Geologica  | scala 1:10.000 |
| G.5 carta della Pericolosità Sismica Locale (tavole 1,2,3)   | scala 1:5.000  |
| G.6a/b/c/d carta delle aree a Pericolosità da Alluvione  | scala 1:10.000 |
| G.7a/b/c/d carta della Magnitudo Idraulica   | scala 1:10.000 |
| G.8a/b/c/d carta dei Battenti  | scala 1:10.000 |
| G.9a/b/c/d carta della Velocità della corrente   | scala 1:10.000 |
| G.10a/b/c/d carta delle Aree presidiate da sistemi arginali, comprensiva delle aree di fondovalle fluviale | scala 1:10.000 |

Documenti

- D.1 Relazione Geologica
- D.2 Relazione Idrologico - Idraulica

D.3a Relazione Tecnica Illustrativa sullo Studio di Microzonazione Sismica di 2° livello

D.3b Relazione Tecnica sulle Indagini di MS2

STUDIO DI MS Tavole (tavola 1, 2, 3)

carta GEOLOGICO-TECNICA (tavole 1,2,3)	scala 1:5.000
carta delle SEZIONI geologico - tecniche (tavola unica)	scala 1:5.000
carta delle INDAGINI e dei DATI di BASE (tavole 1,2,3)	scala 1:5.000
carta delle FREQUENZE fondamentali dei depositi (tavole 1,2,3)	scala 1:5.000
carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (tavole 1,2,3)	scala 1:5.000
carta di Microzonazione Sismica Fattore di Amplificazione (0,1 - 0,5) (tavole 1,2,3)	scala 1:5.000
carta di MS2 Fattore di Amplificazione (0,4-0,8) (tavole 1,2,3)	scala 1:5.000
carta di MS2 Fattore di Amplificazione (0,7-1,1) (tavole 1,2,3)	scala 1:5.000

Allegati:

Allegati HEC-RAS alla Relazione idrologico-idraulica

**CARTA ARCHEOLOGICA**

Tavole

Tav. Ar2 Carta archeologica (scala 1:20.000 e quadranti 1, 2, 3, 4 scala 1:5000)

Dossier

Ar1 Repertorio siti archeologici

**SCHEDE EDIFICI TERRITORIO RURALE**

Tavole

Tav. SE Schede edifici territorio rurale (quadro di unione scala 1:10.000 e dettagli 1:5000)

Dossier

SE B1 Schede edifici territorio rurale (B.002-T460)  
SE B1 Schede edifici territorio rurale (B.463-T680)  
SE B1 Schede edifici territorio rurale (B.861-T854)  
SE T1 Schede edifici territorio rurale (T.001-T200)  
SE T2 Schede edifici territorio rurale (T.202-T384)  
SE T3 Schede edifici territorio rurale (T.385-T560)  
SE T4 Schede edifici territorio rurale (T.561-T761)  
SE T5 Schede edifici territorio rurale (T.762-T937)

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Rapporto ambientale  
Sintesi non tecnica



### **Art. 3 Monitoraggio**

1. Secondo quanto previsto dal Rapporto Ambientale ai sensi dell'Allegato 2 della LR 10/2010, il processo di valutazione comprende la definizione del sistema di monitoraggio al fine di valutare il processo di attuazione delle azioni previste dal Piano. Attraverso l'individuazione del sistema di indicatori, o comunque di approfondimenti conoscitivi, che dovranno essere periodicamente aggiornati, viene così verificata l'effettiva realizzazione degli interventi previsti, il raggiungimento degli effetti attesi, eventuali effetti non previsti e l'adozione delle misure di mitigazione. In tal senso il monitoraggio consisterà sostanzialmente in due azioni:

- il controllo annuale dello stato di attuazione: quali azioni, di che entità, se effettuate secondo le modalità previste o se sono state necessarie modifiche;
- l'aggiornamento continuo dello stato dell'ambiente, la verifica annuale, attraverso gli indicatori individuati per ciascuna risorsa con esplicitazione della distanza rispetto a quanto previsto, di eventuali variazioni intervenute a seguito delle trasformazioni realizzate in attuazione delle azioni previste. Indispensabile è il confronto tra gli effetti attesi preventivamente e quelli reali, a consuntivo, ed il controllo della effettiva applicazione delle misure di mitigazione e della loro efficacia.

2. Al fine del monitoraggio ai sensi dell'art. 16 co. 3 del regolamento 32/R/2017, l'amministrazione fornirà i dati contenuti nel PS di cui all'art. 92, co. 4 lett. c) della LR 65/2014 mediante la compilazione dell'applicativo web disponibile sul portale della Regione (Ecosistema informativo regionale integrato per il governo del territorio disciplinato dagli art. 54bis e segg. della LR 65/2014).

### **Art. 4 Salvaguardie**

1. Dal momento della pubblicazione dell'avviso di adozione del Piano Strutturale si applicano, ai sensi dell'art.92, comma 5, lett. e) della LR 65/2014, le seguenti misure di salvaguardia:

- Ai fini della formazione dei titoli abilitativi, la fattibilità idraulica, geologica, sismica di qualsiasi intervento deve essere valutata sulla base dei relativi studi contenuti nel PS adottato quando questi ultimi portino ad una fattibilità più restrittiva rispetto a quella degli strumenti urbanistici vigenti;
- I PAPMAA che prevedano la realizzazione di nuove unità volumetriche in aree soggette al vincolo paesaggistico di cui alla Parte III del D. Lgs. 42/2004 hanno sempre valore di piano attuativo.

## **PARTE II STATUTO DEL TERRITORIO**

### **TITOLO I: PATRIMONIO TERRITORIALE, INVARIANTI STRUTTURALI E ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO**

#### **Art. 5 Patrimonio territoriale e invarianti strutturali**

1. La struttura identitaria, o struttura profonda, del territorio è prodotta dalla contemporanea evoluzione dell'ambiente naturale e degli insediamenti umani, dalla morfologia dei luoghi e dagli elementi naturali ed antropici che la costituiscono.
2. Il telaio insediativo principale del territorio, l'ossatura, la parte più resistente alla trasformazione, è definita dalle componenti del patrimonio territoriale e dal rapporto che si stabilisce fra di esse.
3. Le componenti del patrimonio territoriale sono costituite (Tav. 10):
  - dalla struttura idrogeomorfologica;
  - dalla struttura ecosistemica;
  - dalla struttura insediativa;
  - dalla struttura agro-forestale;
4. Altresì il patrimonio territoriale comprende il patrimonio culturale, costituito dai beni culturali e paesaggistici ai sensi del comma 4 dell'art. 3 della LR 65/2014.
5. Per invarianti strutturali si intendono i caratteri identitari, i principi generativi e le regole di riproduzione e trasformazione del patrimonio territoriale. Tali caratteri, principi e regole sono individuati nel presente statuto specificando per ciascuna componente, ad una scala di maggior dettaglio, le rappresentazioni con riferimento agli "Abachi" del PIT/PPR.

#### **Art. 6 Obiettivi generali per la tutela e riproduzione del patrimonio territoriale**

1. La Scheda d'ambito n. 10 allegata al PIT/PPR, stabilisce, per il territorio di Barberino Tavarnelle, i seguenti obiettivi di qualità riguardanti la tutela e la riproduzione del patrimonio territoriale:
  - Obiettivo 1: Tutelare, riqualificare e valorizzare la struttura insediativa di lunga durata, improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legato al paesaggio agrario;
  - Obiettivo 2: Tutelare e riqualificare il territorio agroforestale, con particolare riferimento ai caratteri di diversificazione culturale, complessità e articolazione della maglia agraria, alla qualità paesistica ed ecologica delle coperture forestali, nonché al mantenimento in efficienza del reticolo idrografico.

2. L'articolazione del territorio e la definizione delle invarianti strutturali riferite alle varie componenti del patrimonio territoriale contenute nel presente statuto sono configurate allo scopo di perseguire gli obiettivi di cui sopra, nel rispetto delle direttive ad esse correlate.

### **Art. 7 Articolazione del territorio**

1. Ai fini della Pianificazione territoriale e della pianificazione urbanistica, il territorio comunale si articola in:

- Territorio Urbanizzato di cui all'art. 4 LR 65/2014 e Territorio Rurale di cui all'art. 64 della stessa legge regionale;
- Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) ai sensi dell'art. 92, comma 4-lettera a) LR 65/2014. Le stesse, nel rispetto di quanto stabilito al successivo art. 9, trovano esatta definizione nella parte del Piano Strutturale relativo alla strategia dello sviluppo sostenibile;
- Zone Omogenee di cui all'art. 2 del DM 1444/68. L'individuazione di dette zone, come stabilito all'art. 92, comma 4, lettera d) della LR 65/2014, si rende indispensabile allo scopo di poter definire i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche, ovvero gli standard urbanistici, per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti.

### **Art. 8 Criteri e definizione del Territorio urbanizzato**

1. Gli insediamenti da classificare come territorio urbanizzato di cui all'art. 4 della LR 65/2014 sono quelli che presentano, oltre ad adeguate opere di urbanizzazione primaria, una dotazione di strutture pubbliche, uno spazio collettivo ed una varietà di funzioni ( commercio di prima necessità, artigianato di servizio, attività sportive, culturali, religiose, di somministrazione, ecc.) che consentano ai residenti di non doversi necessariamente riferire ad altri centri urbani per lo svolgimento delle più elementari attività extra-residenziali.

2. Sono inoltre da classificare come territorio urbanizzato i vasti insediamenti produttivi che occupano i principali fondovalle del territorio comunale.

3. Gli insediamenti di cui sopra, più precisamente individuati nella parte dello Statuto riferita alla struttura insediativa, vanno a formare il sistema urbano comunale.

4. Il PS individua i seguenti insediamenti del territorio urbanizzato (Tav. 15 e allegato A 1):

- Barberino
- Tavarnelle
- San Donato
- Marcialla
- Vico D'Elsa
- Sambuca
- Area produttiva Elsa

- Novoli

5. Ciascun insediamento del territorio urbanizzato è formato dalla aggregazione delle seguenti zone, dove presenti:

- a) centri storici;
- b) aree edificate con continuità a destinazione prevalentemente residenziale;
- c) aree edificate con continuità a destinazione prevalentemente produttiva;
- d) spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria;
- e) aree destinate a strategie di riqualificazione urbana mediante la ridefinizione del disegno dei margini urbani.

6. All'interno dei centri del territorio urbanizzato, il Quadro Conoscitivo mette altresì in evidenza:

- i beni culturali;
- la periodizzazione ed i morfotipi dell'edificato;
- le attrezzature di interesse comune;
- le aree per l'istruzione;
- i giardini pubblici e parchi urbani;
- gli impianti sportivi;
- le aree per parcheggi pubblici;
- strade e piazze;
- le aree di pertinenza degli edifici e gli spazi inedificati all'interno di tessuti consolidati;
- fasce di rispetto stradali e ferroviarie;
- aree di rispetto cimiteriale;
- aree interessate da vincolo paesaggistico.

## **Art. 9 Criteri e definizione del Territorio rurale**

1. Il territorio rurale, corrispondente alle zone E del DM 1444/68, è costituito, secondo l'art.64 della LR 65/2014, da tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato (Tav. 15).

2. All'interno del territorio rurale sono individuati i seguenti componenti:

- Aree rurali (di cui all'art. 64 c.1a della LR 65/2014)
- Nuclei rurali (di cui all'art. 64 c.1b e all'art. 65 della LR 65/2014)
- Ambiti periurbani (di cui all'art. 64 c.3b e all'art. 67 della LR 65/2014);
- Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici (di cui all'art. 64 c.3a e all'art. 66 della LR 65/2014);
- Altri insediamenti esistenti nel territorio rurale con funzione non agricola (di cui all'art. 64 della LR 65/2014);
- Crinali insediati (art. 55 PS)
- Aree di protezione storico-ambientali (di cui all'art. 12 del PTCP);
- Aree rurali di pertinenza fluviale (di cui all'art. 16 Disciplina PIT-PPR);
- Aree ad elevato grado di naturalità (di cui all'art. 64 c.1c della LR 65/2014);
- Aree interessate da interventi oggetto di conferenza di copianificazione (di cui all'art. 25 della LR 65/2014).

3. I nuclei rurali riconosciuti nel PS sono insediamenti posti in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale e paesaggistico di appartenenza. In considerazione della loro natura insediativa, i nuclei rurali sono da considerarsi nuclei storici. Per i nuclei rurali il Piano dispone di:

- assicurare il rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari di interesse storico testimoniale in relazione ad eventuali interventi di trasformazione e di ampliamento o alla realizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie alle popolazioni residenti.
- salvaguardare il patrimonio insediativo tradizionale di interesse paesaggistico e garantire il mantenimento e il recupero dei caratteri di ruralità del nucleo.

4. Il PS individua i seguenti nuclei rurali (Tav. 15 e allegato A 2):

- Noce
- Bonazza
- Romita
- Petroio
- Palazzuolo
- San Pietro in Bossolo
- Chiostrini
- Morrocco
- Badia a Passignano
- Poggio al Vento
- Spoiano
- Spicciano
- Tignano
- Petrognano
- San Filippo
- Pastine
- Sant'Appiano
- Linari
- Cortine
- Madonna di Pietracupa
- Olena
- Monsanto II
- Monsanto I

5. All'interno del territorio rurale sono presenti altri insediamenti che non presentano i caratteri tipici dei nuclei rurali e, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato. Gli altri insediamenti esistenti nel territorio rurale individuati nel PS sono:

- Tignano
- San Martino a Cozzi
- Albanella
- Valluccia
- Via della Pineta
- San Filippo
- Linari
- Monsanto

6. Il territorio rurale, perimetrato esattamente dal P.S., potrà essere suddiviso nel P.O. in sottozone riferite alle caratteristiche di parti omogenee di territorio, fra le quali quelle elencate al comma 2.

7. Fermo restando il carattere prescrittivo del perimetro del territorio rurale contenuto negli elaborati del P.S., l'elenco di cui sopra ha valore indicativo e, sulla base di nuove conoscenze acquisite, potrà essere approfondito e modificato con il Piano Operativo.

8. Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, il quadro conoscitivo del P.S. contiene l'individuazione, mediante apposita schedatura, di tipi edilizi riferiti ad oggettive caratteristiche storiche, architettoniche, funzionali e non a soggettive attribuzioni di valore.

9. Nell'ambito del territorio rurale sono individuate (così come riportato nella tav. 15) le aree interessate da interventi soggetti a copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014. In riferimento a tali aree, il PS recepisce gli esiti della conferenza di copianificazione tenutasi presso la Regione Toscana in data 04/04/2019 con esito favorevole. La localizzazione cartografica, che non assume valore conformativo e prescrittivo, dovrà essere oggetto di dettaglio, declinazione e attuazione nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica comunale, secondo le procedure e le disposizioni di legge. Per le suddette localizzazioni, la Conferenza ha individuato specifiche "prescrizioni e misure da osservare nel PO". Gli interventi soggetti a copianificazione sono di seguito riportati dando conto, in sintesi, delle rispettive prescrizioni e misure da osservare.

#### **Previsione 1 - Corridoio infrastrutturale Tavarnelle Val di Pesa**

Completamento della circonvallazione in variante alla Cassia nel tratto Quattro Strade, Borghetto, raccordo con la Cassia. È un'opera parzialmente realizzata, il cui completamento è stato già previsto dagli strumenti urbanistici (PS e PO) del Comune di Tavarnelle Val di Pesa e dal vigente PTC. Per l'inserimento nel nuovo PO "si ritengono opportuni successivi approfondimenti da effettuarsi con gli uffici regionali in sede di progettazione dell'infrastruttura".

#### **Previsione 2 – Villa dell'Ugo in località Noce**

Sistemazione della struttura sportiva per il tennis, per la quale è previsto l'adeguamento funzionale dei locali di servizio con ristrutturazione e ampliamento di 40 mq di SE (Scheda 47). L'intervento consiste nella valorizzazione del piccolo impianto sportivo, altrimenti destinato al totale abbandono, con la sistemazione dell'area e l'ampliamento per un massimo di mq 40 di Superficie edificabile delle strutture esistenti (spogliatoi, ricezione, ristoro, vendita). Inoltre, è prevista la realizzazione di un parcheggio di servizio.

L'intervento può essere inserito nel PO mediante previsione di dettaglio che indichi con esattezza la collocazione e consistenza degli interventi e dimostri:

- il rispetto dell'art.12 del PTCP, che al comma 3 consente l'ampliamento di edifici nella misura non superiore al 10% della volumetria esistente;
- il rispetto delle direttive 1.2, 1.5 e 1.6, di cui all'Obiettivo 1 della disciplina d'uso della Scheda d'Ambito n.10 Chianti.

#### **Previsione 3 – Castello Del Nero**

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

edifici esistenti, si rende necessario dotare il complesso turistico di una nuova struttura. Tale struttura, è prevista nel vigente PO del Comune di Tavarnelle V.P. con destinazioni di completamento delle funzioni alberghiere, quali depositi, magazzini, locali tecnici, cantine, uffici (per un totale di 700 mq di SE, dei quali 500 fra seminterrati e interrati) mentre nella relazione integrativa approvata in conferenza di copianificazione del 12/06/2020, riferita ai nuovi strumenti urbanistici del comune di Barberino Tavarnelle, viene prevista con destinazione "turistico ricettiva" senza ulteriori specificazioni.

L'intervento può essere inserito nel PO mediante previsione di dettaglio che indichi con esattezza la collocazione e consistenza degli interventi e dimostri:

- il rispetto dell'art.12 del PTCP, che al comma 3 consente l'ampliamento di edifici nella misura non superiore al 10% della volumetria esistente;
- il rispetto delle direttive 1.2, 1.5 e 1.6, di cui all'Obiettivo 1 della disciplina d'uso della Scheda d'Ambito n.10 Chianti.

#### **Previsione 4 – Corridoio infrastrutturale Barberino Val d'Elsa**

Trattasi di un tracciato alternativo a quello attuale della Strada Regionale n. 2-Cassia. Fermo restando la necessità di valutarne la fattibilità mediante approfondimenti geologici in considerazione della fragilità dell'area, la variante stradale è da ritenersi utile al fine di eliminare l'attraversamento del centro abitato da parte dell'arteria in questione.

#### **Previsione 5– Impianto sportivo di Vico d'Elsa**

Ampliamento dell'attività sportiva. È prevista la realizzazione di spogliatoi e servizi per una Superficie complessiva di 650 mq. (compresi 325 mq. esistenti). L'intervento può essere inserito nel PO mediante previsione di dettaglio che indichi con esattezza i criteri di inserimento paesaggistico delle nuove strutture previste per l'impianto sportivo, che dovranno essere comunque localizzate esternamente all'area boscata.

#### **Previsione 6 – Villa Naldini Del Riccio**

Si tratta di un complesso immobiliare articolato intorno alla grande villa/fattoria, classificata come bene culturale e architettonico, intorno alla quale vi sono edifici produttivi che possono essere modificati con interventi di ristrutturazione urbanistica e trasformati in turistico-ricettivo (Scheda 98 villa e Scheda 99 complesso produttivo). Gli interventi prevedono di liberare la villa dalla superfetazione incongrua costituita dal complesso produttivo e attraverso la demolizione e ricostruzione a parità di superficie utile, nei limiti di un terzo del volume esistente, di ridefinire i volumi esistenti, diminuendone l'impatto complessivo, in accordo con le caratteristiche storico paesaggistiche dei luoghi. L'intervento può essere inserito nel PO mediante previsione di dettaglio che indichi con esattezza l'area interessata dall'intervento di ricostruzione delle nuove volumetrie nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione urbanistica. I nuovi edifici dovranno collocarsi al di fuori della originaria pertinenza della villa.

#### **Previsione 7– Strada Palazzuolo**

Complesso edilizio a destinazione mista residenziale e produttiva (Delta Plastik, modellismo e altra oggettistica in plastica), realizzato intorno agli anni Settanta del Novecento (schede



119, 119a). L'ipotesi progettuale, rilevato un degrado urbanistico ed una obsolescenza delle strutture, è quella di consentire la ristrutturazione urbanistica dei volumi, con destinazione produttiva e commerciale, consentendo la trasformazione residenziale fino ad un massimo del 30% del volume legittimo esistente. La trasformazione avviene nell'ambito del resede individuato in cartografia e considera in modo unitario l'ambito dell'unità d'intervento, al fine di riorganizzare gli spazi verdi e liberi di pertinenza. L'intervento può essere inserito nel PO mediante previsione di dettaglio che indichi con esattezza l'area interessata dall'intervento di ricostruzione delle nuove volumetrie nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione urbanistica.

### **Previsione 8 – Strada di Conio**

Si tratta di un complesso di edifici agricoli recenti, in San Donato, strada di Conio 21, non più utilizzati e di grandi dimensioni (schede 866, 867, 868) L'ipotesi progettuale è quella di consentire il riuso dei volumi esistenti, oltre che con destinazione agricola, con quella produttiva commerciale, connessa alle produzioni locali. L'intervento può essere inserito nel PO mediante previsione di dettaglio, sia per l'intervento edilizio che per la destinazione d'uso, che specifichi con esattezza la coerenza con le direttive 2.1 e 2.3 di cui all'Obiettivo 2 della Disciplina della Scheda d'Ambito 10.

### **Previsione 9 - Sito ex Cava di Pescina**

L'intervento prevede il recupero dell'area sito già occupata dalla cava di inerti in Loc. Pescina, attualmente dismessa allo scopo di realizzare un centro polifunzionale volto alla valorizzazione dell'eccellenza olearia del Chianti e dei prodotti agricoli connessi.

In particolare, viene proposta una struttura che contenga al suo interno l'iter conoscitivo, storico e attuale, formativo, produttivo e commerciale dell'olio.

L'area è situata lungo il raccordo autostradale Firenze - Siena, nei pressi dell'uscita Tavarnelle Val di Pesa, una delle vie di accesso del Chianti, si sviluppa in una zona in massima parte collinare e in minor parte pianeggiante per un totale di circa 18 ettari da destinare a colture specializzate, per la maggior parte oliveto oltre, in minima parte, ad alberi da frutta e piante aromatiche.

Le fasi strutturali dell'intervento sono sinteticamente di seguito elencate:

#### **1° FASE - RIPRISTINO DELL'AREA**

A) ricostruzione, nel rispetto delle quote orografiche originarie, del terreno occupato dall'area di cava, ad eccezione del "piazzale di Cava" che verrà mantenuto nella situazione attuale, previa adeguata sistemazione ambientale eseguita nel modo:

- impianto di oliveto specializzato con messa a dimora di oltre 4000 piante, oltre ad altre colture aromatiche (timo, santoreggia, rosmarino, salvia, ecc.) funzionali alla produzione di oli aromatici;
- formazione di terrazzamenti nelle zone più impervie;
- creazione di percorsi bianchi per la viabilità interna necessaria all'attività agricola, a quella didattica/divulgativa e di accesso alle aree ricettive, produttive, di movimentazione dei prodotti e dei sottoprodotti.

Le parti più scoscese verranno adeguatamente piantumate, sempre con essenze autoctone, per assicurare il consolidamento del terreno e la protezione dal dilava-



mento da parte delle acque meteoriche. All'interno del resede dei fabbricati, installazione di grandi cisterne interrato destinate al recupero delle acque meteoriche provenienti dalle coperture dei fabbricati, sia per riutilizzarle nella rete duale dei fabbricati stessi che per alimentare gli impianti a goccia necessari per le colture presenti nell'area.

## 2° FASE - RICOSTRUZIONE DEI FABBRICATI

B) ricostruzione dei fabbricati agricoli preesistenti, parzialmente demoliti nella terza ed ultima fase di escavazione, con possibilità di incremento delle superfici mediante due possibilità alternative:

- a) realizzazione di un piano interrato esteso a tutta la superficie coperta dei fabbricati, con altezza interna di almeno 3.50 mt, opportunamente dotato di pozzi luce/aereazione e scale esterne per accessi;
- b) possibilità di ampliamento, mediante realizzazione di addizioni funzionali, di almeno il 20% della superficie utile o del volume legittimo preesistente.

Tali fabbricati avranno le seguenti funzioni:

- ai piani terreno e primo:

- zona uffici-direzione, locale reception per la gestione generale del centro;
- zona abitativa per il personale dipendente;
- un centro per la formazione di operatori del settore relativamente all'insegnamento della coltivazione specialistica dell'olivo e produzione dell'olio che lavori in sintonia con le strutture produttive dell'Azienda, avvalendosi di docenti e formatori esterni;

I temi di formazione saranno collegati alla produzione, all'utilizzo gastronomico e agli aspetti sensoriali, nutrizionali e salutistici dei prodotti dell'Azienda e di altri prodotti tipici della tradizione Chiantigiana. Tale centro sarà dotato di alcune aule didattiche e sarà integrato da una sala congressi polifunzionale da realizzarsi nel nuovo edificio del Frantoio. Le aule saranno dotate di strumenti didattici e informatici. Il centro sarà dotato di una sala per l'analisi sensoriale polivalente.

- ai piani interrati:

- inserimento di impianti, servizi di vario genere, magazzini per materiale agricolo, ecc.

## 3° FASE - AMPLIAMENTI

A) realizzazione di apposite nuove strutture ricettive (30/35 unità monolocale ciascuna di 30-35 mq) per l'ospitalità dei partecipanti sia agli eventi pubblicitari che ai corsi formativi e divulgativi, attività promozionali ecc. In dette nuove unità potrà essere esercitata attività ospitativa, nell'intero arco dell'anno, sia per alloggiare docenti e studenti dei corsi di formazione o stage formativi agronomici, tecnologici e culturali sia anche per offrire ospitalità come agriturismo nei periodi non interessati dall'attività formativa e più prettamente turistici.

B) realizzazione, nell'ex "piazzale di cava" di un immobile su tre piani (superficie coperta mq 800 circa) destinato alla produzione, confezionamento e commercializzazione di olio, comprensiva di frantoio, laboratorio di analisi, locale imbottigliamento,

spazio espositivo-commerciale, aula conferenze, "tasting bar", spazi per lo stoccaggio.

C) realizzazione di strutture di parcheggio protetto, dotato di pergole ombreggianti anche in grado di occultare i veicoli impedendone la vista dalle colline circostanti, per ospitare le auto sia dei partecipanti ai corsi che dei turisti interessati a percorsi enogastronomici e culturali di visita del Chianti con camper, cavalli o mountain-bike.

D) per soddisfare le esigenze degli ospiti e fornire loro la possibilità di giri a cavallo o in bicicletta delle colline del Chianti, si prevedono 10 box per cavalli con vani accessori e un garage per le biciclette, oltre a idonei locali ad uso spogliatoio, deposito degli effetti personali e servizi con bagni e docce. Tutti gli immobili del centro avranno caratteristiche specifiche di attenzione all'inserimento ambientale, al risparmio energetico e alla funzionalità di utilizzo e di integrazione con l'azienda agricola. A tale proposito si prevede l'installazione di adeguati impianti fotovoltaici da installare sulla copertura del nuovo fabbricato frantoio, opportunamente integrati nella stessa al fine di ottenere il minore impatto visivo dalle circostanti colline.

L'intervento proposto si configura quindi come recupero ambientale di una cava dismessa, ma anche come iniziativa imprenditoriale che, oltre a creare valore economico e sociale, contribuirà alla valorizzazione del Chianti, della sua cultura e dei suoi prodotti di eccellenza, coinvolgendo, con un'azione coordinata e sinergica, altre realtà produttive, sia industriale che agricole, dell'area industriale di Sambuca V.P. e del comprensorio.

L'intervento può essere inserito nel PO a condizione che sia redatta una specifica scheda norma nell'ambito della quale si verifichi la coerenza con le direttive della Scheda d'Ambito 10 al fine di evitare di collocare i fabbricati in area boscata e di puntare, ove possibile, al recupero dei volumi esistenti ed al ripristino e valorizzazione della viabilità podereale esistente. Inoltre, i nuovi edifici derivanti dalla sostituzione dilizia e destinati ad ospitare attività ricettive complementari all'attività produttivo-agricola-commerciale, devono essere collocati in aree prossime alla viabilità esistente e presentare tipologie coerenti con le direttive sopra richiamate. In particolare, devono essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva dell'area.

### **Previsione 10 - RSA San Martino a Cozzi**

L'area interessata dalla previsione si colloca nel territorio rurale, lungo la Strada provinciale 101 che collega il centro di Tavarnelle Val di Pesa a San Donato in Poggio ed è stata interessata da un piano attuativo approvato dal Consiglio comunale di Tavarnelle Val di Pesa con Delibera n.122 de 20.09.2006, prorogata ai sensi della legge 98.2013 fino al 2018 ed oggi decaduta per il decorso dei dieci anni più tre di proroga senza che sia stato richiesto alcun permesso o, a maggior ragione, realizzata alcuna opera. Il piano attuativo in questione aveva per oggetto la demolizione di edifici esistenti con ricostruzione di 16.000 mc a scopo residenziale e turistico ricettivo.

Con istanza del 20.12.2018 la proprietà ha manifestato il proprio interesse a recuperare il complesso edificato per realizzare una struttura socio sanitaria a servizio della popolazione anziana e costituita da abitazioni per anziani, più o meno autosufficienti, dotate di servizi di

base e servizi "a richiesta" (ristorante, preparazione pasti, spesa, ritiro posta, pulizie domestiche, assistenza), spazi comuni, spazi di aggregazione e socializzazione, centro benessere, riabilitazione, prevenzione, sostegno alle esigenze sanitarie di base.

La proposta trova fondamento anche nella constatazione di una popolazione in fase di rapido invecchiamento. Infatti, i dati anagrafici ci dicono oggi che, nel comune di Barberino Tavarnelle, su una popolazione totale di 12142 abitanti, gli ultrasessantacinquenni rappresentano ormai il 24,2% mentre le famiglie di anziani soli rappresentano il 21,8% del totale delle famiglie.

La proposta, redatta dalla proprietà con la consulenza di una società operante nel settore, si orienta quindi verso la realizzazione di una struttura Socio-Sanitaria a gestione privata in grado di offrire risposte congruenti alla diversificazione di una domanda che interessa la fascia di età sopra i 65 anni, comprese persone autosufficienti e non autosufficienti, con servizi aperti anche alla domanda territoriale non residente. L'efficienza e la funzionalità, nonché un piano economico che giustifichi gli investimenti, portano a definire una tipologia nota come "Senior Village" e che prevede: zone ricettive, poliambulatorio, spazi comuni interni, spazi comuni esterni finalizzati alla realizzazione di percorsi salute, di aree per il gioco, lo sport, il relax, i parcheggi. Le strutture abitative potranno essere sia collettive che individuali e si articoleranno, comunque, nel modo seguente:

- Centro Diurno di mq 700;
- Poliambulatorio e servizi di mq 1215;
- Residenze assistite in unica unità immobiliare di mq 1215;
- Casa albergo in unica unità immobiliare di 2070 mq

In particolare, la totale consistenza sarà di 5200 mq, oltre interrato fino a 3000 mc e locale piscina e palestra nel limite di 1000 mc.

Secondo la proposta avanzata dalla proprietà, il complesso prevede l'impiego, tra dirette e indirette, di 80 unità lavorative.

In conclusione, l'intervento può qualificarsi come ristrutturazione urbanistica di complesso edilizio rurale dismesso con mutamento di destinazione a "direzionale e di servizio" per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistita.

L'intervento può essere inserito nel PO mediante una più dettagliata descrizione del progetto nel suo complesso che indichi, anche con appositi schemi grafici, le modalità insediative delle nuove previsioni sul sedime dei fabbricati esistenti e/o sull'area pertinenziale e circostante all'aggregato esistente. Deve essere inoltre prevista un'apposita scheda norma che contenga prescrizioni, di indirizzo per la redazione del successivo PA, in relazione alle tipologie dei nuovi fabbricati ottenuti dal recupero del patrimonio edilizio esistente, le altezze massime in relazione alle visuali prevalenti, ed i materiali, al fine di valutare il corretto inserimento nel contesto paesaggistico.

## **Art. 10 Criteri per la definizione delle UTOE**

1. Le UTOE, esattamente indicate nella parte del PS riguardante la strategia dello sviluppo sostenibile, sono definite mediante individuazione di parti del territorio comunale che, sulla base del quadro conoscitivo, presentino al loro interno significativi elementi di omogeneità nel rapporto tra i caratteri geografici, idrogeologici, fisici, vegetazionali e le forme di antropizzazione.

## **Art. 11 Criteri per la definizione delle Zone Omogenee di cui al DM 1444/68**

1. Ai fini di cui all'art. 92, comma 4, lettera d) della LR 65/2014, i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche, articolati per UTOE, sono definiti nel rispetto degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68.

2. Nel rispetto del DM 1444/68 ed al fine di una corretta previsione degli standard urbanistici, il Piano Operativo dovrà contenere, con riferimento all'art. 2 del DM 1444/68, una suddivisione in zone omogenee da eseguirsi in base ai seguenti criteri:

- I centri storici di cui alla lettera A) sono costituiti da quegli agglomerati, e quindi non da edifici sparsi, il cui tessuto insediativo risulti già formato nel catasto d'impianto del 1939 e sia compreso all'interno del territorio urbanizzato;
- le altre aree edificate di carattere prevalentemente residenziale comprese entro il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014, sono da ricondurre alle zone di cui alla lettera B);
- le aree destinate a strategie di riqualificazione che comportino la ridefinizione del disegno dei margini urbani e che per estensione e capacità edificatoria possano qualificarsi come nuovi complessi insediativi sono da ricondurre alle zone di cui alla lettera C);
- gli agglomerati a carattere produttivo esistenti nel territorio urbanizzato e quelli di nuovo insediamento appartengono alle zone di cui alla lettera D);
- Il territorio rurale è da comprendere interamente nelle zone di cui alla lettera E);
- Sono classificate come zona F) quelle riconducibili ai morfotipi TPS3 – Insule specialistiche, vale a dire “Aree specializzate per grandi attrezzature, destinate all'insediamento di funzioni specialistiche e servizi di interesse locale e territoriale autonome e separate dal contesto urbano di riferimento” costituite dai principali impianti sportivi e dai poli scolastici. Inoltre, fanno parte delle zone F i parchi in ambito periurbano.

3. La suddivisione in zone omogenee, come definite dal DM 1444/68, è da utilizzare nella pianificazione comunale al solo scopo di ottemperare agli obblighi di legge che prescrivono di definire i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche nel rispetto degli standard urbanistici previsti dallo stesso DM 1444/68. Infatti, le previsioni urbanistiche operative non saranno definite in riferimento alla suddivisione in zone omogenee ma in base a conoscenze di maggior dettaglio quali: lo studio dei tipi edilizi storici, l'individuazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, l'idrogeomorfologia, l'orientamento solare, la trama fondiaria, gli assetti vegetazionali, la morfologia del suolo e di tutti gli altri elementi di dettaglio disponibili. Ferme restando le ulteriori specificazioni da introdurre nei piani attuativi, da tali conoscenze potrà derivare la redazione di schede-norma, progetti guida o norme di dettaglio per ciascun tipo di edificio esistente.

## **TITOLO II STRUTTURA IDRO-GEOMORFOLOGICA**

## **Art. 12 Struttura idro-geomorfologica**

1. Gli elementi del sistema idrogeomorfologico appartengono alla struttura profonda del territorio in quanto elementi fondativi dei caratteri identitari più persistenti di quei paesaggi che proprio il sistema delle acque, i caratteri geologici e l'evoluzione dei processi geomorfologici hanno generato nel corso dei secoli.

2. La tutela e la riproduzione degli elementi del patrimonio territoriale riferibili alla struttura idrogeomorfologica sono garantite dalle regole per la tutela degli acquiferi e delle opere di captazione delle acque per usi idropotabili, dai criteri per la protezione dai rischi idraulici e da quelli connessi alla instabilità dei versanti e dai processi di erosione del suolo.

3. Al fine di garantire sia la qualità, la rinnovabilità e la funzionalità ecologica della risorsa idrica, sia la messa in sicurezza di persone e cose dai fenomeni alluvionali, si individuano i seguenti obiettivi prestazionali e discipline inerenti:

a) la tutela degli acquiferi, da applicarsi all'intero territorio comunale ma differenziata in funzione del grado di vulnerabilità degli acquiferi stessi;

b) la salvaguardia di persone e cose dai fenomeni alluvionali, da perseguire nell'intero territorio comunale con forme differenziate a seconda del grado di rischio idraulico, determinato in coerenza con la normativa nazionale e regionale in materia e graficizzato nella Tav. G.6/a,b,c, Carta della Pericolosità da alluvioni.

## **Art. 13 Tutela degli acquiferi**

1. Il PS persegue la tutela degli acquiferi attraverso la regolazione degli usi del territorio ed assume i seguenti obiettivi prestazionali:

a) escludere qualsiasi uso od attività in grado di generare, in maniera significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti;

b) regolare le attività in grado di generare una significativa diminuzione del tempo di transito tra la superficie topografica e la falda sottostante;

c) garantire che i prelievi di acque sotterranee siano compatibili con la naturale rinnovabilità della risorsa;

d) eliminare o circoscrivere gli effetti negativi di insediamenti od attività già esistenti suscettibili di infiltrare nelle falde sostanze inquinanti.

## **Art. 14 Rischio idraulico**

1. Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale - L'ente sovraordinato per la gestione dal rischio da alluvioni è costituito dal Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale individuato con il Decreto Legislativo 152/2006 ai sensi delle indicazioni della Direttiva 2000/60/CE. Con la Legge n. 221/2015 è stato individuato il territorio di riferimento del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale che comprende il bacino dell'Arno e tutti i bacini toscani. Il PS, in una logica di coerenza con la pianificazione sovraordinata di bacino distrettuale, assume l'obiettivo di ridurre ed eliminare il rischio idraulico, regolando le trasformazioni urbanistiche e gli usi delle aree soggette ad alluvioni.

2. Disciplina del rischio idraulico: il Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) - Il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) è stato approvato definitivamente, ai sensi dell'art. 4 comma 3 del D.lgs. 219/2010, con deliberazione n. 235 del 3 marzo 2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Arno Integrato. Per quanto riguarda la gestione del rischio idraulico del territorio comunale, è in corso l'adeguamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, pertanto l'Amministrazione Comunale di Barberino Tavarnelle (FI), in attesa del completamento delle osservazioni all'attuale PGRA per il F. Elsa, ha comunque previsto, nel corso di approvazione del Piano Strutturale, l'avvio di una nuova proposta di osservazione al PGRA per i corsi d'acqua di reticolo secondario. L'attuazione degli atti di programmazione 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. All'interno del Piano Gestione Rischio da Alluvioni sono indicate aree destinate alla realizzazione di misure di protezione a scala di bacino nel territorio comunale di Barberino Tavarnelle. L'Amministrazione Comunale può promuovere il riesame delle mappe delle aree con pericolosità da alluvione attraverso l'applicazione dell'art. 14 – "Modifiche alle mappe delle aree con pericolosità da alluvione e del rischio".

### **Art. 15 Pericolosità idraulica e da alluvione - PGRA L.R. 41/2018, regolamento regionale 5/R**

1. Pericolosità - La pericolosità, nell'ambito dell'idrologia, è definita come la probabilità di occorrenza di un fenomeno di inondazione in un determinato intervallo di tempo e in una certa area. Per questo, il territorio urbanizzato potenzialmente interessato da previsioni insediative e infrastrutturali è stato caratterizzato in funzione dello stato di pericolosità. Pertanto, al fine di determinare se vi fossero interazioni tra le nuove previsioni insediative/infrastrutturali e gli ambiti del corso d'acqua stesso, per i corsi d'acqua ritenuti d'interesse in relazione al loro contributo in termini di portate è stato condotto uno studio idraulico. Il Piano Strutturale disciplina gli ambiti territoriali soggetti a pericolosità idraulica nel rispetto delle norme per la prevenzione del rischio idraulico di cui alle vigenti disposizioni della Regione Toscana, con riferimento al D.P.G.R. n. 5/R del 2020, la L.R. 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio da alluvioni (...)" ed il Piano di Gestione Rischio Alluvioni dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (PGRA) approvato definitivamente, ai sensi dell'art. 4 comma 3 del d.lgs. 219/2010, con deliberazione n. 235 del 3 marzo 2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Arno Integrato. Lo studio idraulico condotto a supporto del Piano Strutturale ha individuato attraverso modellazione idraulica le aree soggette ad allagamenti per tempi di ritorno  $Tr \leq 30$  anni e  $30 < Tr \leq 200$  anni, definendo la relativa area d'influenza (limite area oggetto di modellazione). Le aree soggette ad allagamenti  $200 < Tr \leq 500$  sono state realizzate invece attraverso criteri morfologici, altimetrici e storico inventariali, mantenendo ove consentito le informazioni storico inventariali esistenti riguardanti aree inondabili da eventi eccezionali e quelle ottenute dallo strato informativo derivante dalla cartografia di Pericolosità Idraulica del Piano Strutturale precedentemente vigente. Di seguito si riporta una tabella comparativa che evidenzia la correlazione delle classi di pericolosità a criticità maggiore, in funzione della frequenza degli eventi alluvionali secondo i criteri dettati dalle rispettive normative: regolamento di attuazione 53/R, disciplina di PGRA e L.R. 41/2018:



Regolam. attuazione 5/R	PGRA	L.R. 41/2018
aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P.3)	aree a pericolosità per alluvioni elevata (P3)	areea pericolosità per alluvioni frequenti
aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P.2)	Aree a pericolosità per alluvioni media (P2)	aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti

2. Carta delle aree a pericolosità da alluvioni di G.6a/b/c/d di Piano Strutturale - Gli elaborati cartografici vengono presentati in 4 quadranti e restituiti in stampa sulla Carta Tecnica Regionale alla scala 1:10.000. La Carta della Pericolosità Idraulica è stata redatta secondo i disposti normativi dettati dal regolamento regionale 5/R ed individua le aree a rischio in relazione a:

- aree a pericolosità per alluvioni frequenti o a pericolosità per alluvioni elevata, corrispondenti ad un tempo di ritorno  $\leq 30$  anni;
- area a pericolosità per alluvioni poco frequenti o a pericolosità per alluvioni media, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con  $30 < Tr \leq 200$  anni
- aree a pericolosità per alluvioni rare o di estrema intensità, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni e comunque corrispondenti al fondovalle alluvionale.

Gli studi idraulici di Piano Strutturale costituiscono proposta di osservazione al progetto di Piano Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) per il territorio comunale di Barberino. Le pericolosità idrauliche definite secondo le indicazioni del D.P.G.R. n. 5/R risultano conformi alle classi di pericolosità da alluvione, così come indicate nella Disciplina di Piano del PGRA (art. 6 Capo I), secondo la seguente corrispondenza:

- Pericolosità da alluvione elevata (P3) conforme a Pericolosità idraulica molto elevata (I.4);
- Pericolosità da alluvione media (P2) conforme a Pericolosità idraulica elevata (I.3);
- Pericolosità da alluvione bassa (P1) conforme a Pericolosità idraulica media (I.2).

### 3. Aree presidiate da sistemi arginali ed individuazione degli ambiti territoriali di fondovalle

- Le aree presidiate da sistemi arginali sono definite dall'articolo 2, comma 1, lettera s), della LR 41/2018 e riportate nella tavola G.10 Carta delle aree presidiate da sistemi arginali, comprensiva delle aree di fondovalle fluviale (a,b,c,d). Al di fuori del territorio urbanizzato, in presenza di aree non riconducibili alle mappe di pericolosità da alluvione ed in assenza di studi idrologici idraulici, sono comunque definiti gli ambiti territoriali di fondovalle posti in situazione morfologicamente sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda. Sono, inoltre, definite le aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni, come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera s) della l.r.41/2018.

4. Individuazione delle misure di protezione – PGRA - Nel Piano di Gestione Rischio Alluvioni sono individuate una prima serie di misure di prevenzione e protezione ritenute necessarie per il raggiungimento degli obiettivi di messa in sicurezza dal rischio idraulico nel territorio comunale di Barberino Tavarnelle. Nell'attuazione delle previsioni di Piano Operativo ogni intervento di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica dovrà tenere conto della disciplina del Piano di Gestione Rischio Alluvioni.

5. Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) - Per quanto riguarda la parte idraulica il Piano Strutturale è adeguato al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) approvato definitivamente, ai sensi dell'art. 4 comma 3 del D.lgs. 219/2010, con deliberazione n. 235 del 3 marzo 2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Arno Integrato. Nell'attuazione del piano ogni intervento di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinato alle norme e alla cartografia definitiva del nuovo Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale. Nel territorio comunale di Barberino Tavarnelle sono previste aree destinate alla realizzazione di misure di protezione a scala di bacino, collocate lungo l'asta principale del fiume Elsa e del torrente Pesa. L'Amministrazione Comunale può promuovere il riesame delle mappe delle aree con pericolosità da alluvione attraverso l'applicazione dell'Art. 14 - Modifiche alle mappe delle aree con pericolosità da alluvione e del rischio.

6. Piano stralcio Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Arno – PAI Arno - Per quanto riguarda la parte geomorfologica il Piano Strutturale è stato adeguato al PAI attraverso l'aggiornamento del quadro conoscitivo in quanto l'ex comune di Tavarnelle risulta aggiornato al PAI con decreto n.65 del 09.01.2015, e l'ex comune di Barberino Val d'Elsa con decreto n. 48 del 17.07.2014. Nell'attuazione del Piano Operativo 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 Distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Periodicamente l'Amministrazione Comunale promuove l'aggiornamento del PAI attraverso l'applicazione degli artt. 27 e 32 della NTA del PAI e comunque qualora si verificano:

- modifiche significative del quadro conoscitivo;
- ulteriori studi conoscitivi ed approfondimenti;
- la realizzazione delle opere previste dal PAI.

### **Art. 16 Tutela dei 10 mt dai corsi d'acqua)**

1. Il reticolo idrografico superficiale di riferimento è quello approvato dalla Regione Toscana con DCR 55/2023. In tutto il territorio Comunale nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di mt 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua, negli alvei, nelle golene e sugli argini dei corsi d'acqua individuati nel quadro conoscitivo del PIT come aggiornato dai piani di bacino vigenti e riportati nelle carte di fattibilità, ai fini del corretto assetto idraulico è consentito quanto previsto dall'art.3 della LR 41/2018.

### **Art. 17 Obiettivi di tutela della risorsa suolo**

1. In materia di tutela del suolo il PS assume tre obiettivi complementari:

- a) garantire la coerenza delle trasformazioni agricole, edilizie ed urbanistiche con le caratteristiche dei suoli e la stabilità dei versanti;
- b) attenuare i fenomeni di erosione;
- c) assicurare la compatibilità ambientale delle aree estrattive.



Gli obiettivi di cui al co. 1, lett. a) e b) sono perseguiti attraverso la disciplina contenuta nei Capi II e III del presente Titolo. L'obiettivo di cui al co. 1, lett. c) è perseguito attraverso la pianificazione regionale e provinciale di settore. Nelle more dell'adozione del Piano Regionale Cave di cui all'articolo 6 della Legge Regionale 35/2015, adozione ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, si prende atto dell'esistenza delle aree a vocazione estrattiva così come riportate nel Piano Regionale delle Cave approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 47 del 21 luglio 2020.

2. Pericolosità geologica G.4a/b/c/d - L'individuazione delle aree a pericolosità geologica è come di seguito riportata:

- Pericolosità geologica molto elevata (G.4) - aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza: frane attive, franosità diffusa, le frane non cartografabili, orli di scarpata di frana con movimento indeterminato attivi, orli di scarpata di degradazione attivi sia modesti che rilevanti. Rientrano in questa classe anche le aree in forte erosione, i corsi d'acqua con tendenza all'erosione di sponda e i solchi erosivi di ruscellamento concentrato. Per quanto riguarda l'area d'evoluzione dei fenomeni attivi, di per sé la stessa non rientra tra processi geomorfologici, ma rappresenta un intorno areale alle forme poligonali attive alla quale si attribuisce un grado di criticità molto elevato equivalente alla massima pericolosità esprimibile.
- Pericolosità geologica elevata (G.3) - aree in cui sono presenti forme geomorfologiche areali in stato di quiescenza, cioè tutte quelle forme geomorfologiche che sono in uno stato di quiete temporanea con possibilità di riattivazione nell'attuale sistema morfoclimatico; sono inserite in questa classe di pericolosità le seguenti forme geomorfologiche: aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi. Ricadono in questa classe di pericolosità anche le aree soggette ad attività estrattive dismesse, le aree di riporto, i rilevati e gli argini.
- Pericolosità geologica media (G.2) - aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi. Rientrano in questa classe di pericolosità le frane stabilizzate, gli orli rimodellati di scarpata o debole rottura di pendio.
- Pericolosità geologica bassa (G.1) - aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciturali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi. In considerazione delle caratteristiche del territorio comunale, si è ritenuto opportuno non assegnare tale classe di pericolosità.

3. Pericolosità sismica G.51/2/3 - Le aree a pericolosità sismica sono individuate come di seguito riportato:

- Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) - zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici;
- Pericolosità sismica locale elevata (S.3) - zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali

possono verificarsi in occasione di eventi sismici (corpi di frana quiescenti); zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri;

- Pericolosità sismica locale media (S.2) - zone stabili suscettibili di amplificazioni locali non rientranti tra i criteri previsti per la Classe di Pericolosità sismica locale elevata (S.3);
- Pericolosità sismica locale bassa (S.1) - tale classe di pericolosità non risulta presente nel territorio comunale in quanto non sono state definite aree ricadenti all'interno di questa classe di pericolosità sismica, in quanto non si sono rilevate zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e zone dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

4. Istanza di revisione - L'amministrazione comunale ha in itinere una istanza di revisione perimetrazione area P4/PF4 PAI Arno e Progetto di PAI "dissesti geomorfologici" in località Le Fonti - Barberino val d'Elsa nel comune di Tavarnelle Barberino (FI) in seguito a collaudo di misure di protezione (interventi strutturali di consolidamento e mitigazione di piano attuativo). L'Autorità di bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale ha interrotto l'istruttoria relativa alla procedura in oggetto, in quanto si rende necessario acquisire informazioni e documentazioni su aspetti specifici. Tali informazioni e documentazione sono ancora in attesa di essere acquisite.

### **Art. 18 Invariante Strutturale I: Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici**

1. La prima Invariante Strutturale è pertinente, in primo luogo, al supporto geomorfologico del territorio, ovvero alla base fisica del paesaggio e alla sua "ossatura", questa è composta dalla struttura geologica, geomorfologica e idrogeologica, oltre a quella pedologica, nonché dalla loro evoluzione nel tempo.

2. L'obiettivo generale della prima Invariante Strutturale è l'equilibrio dei sistemi idro-geomorfologici, da perseguirsi mediante:

- a) la stabilità e sicurezza dei bacini idrografici;
- b) il contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali;
- c) la salvaguardia delle risorse idriche;
- d) la protezione di elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari;
- e) il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino.

3. I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici del Comune di Barberino Tavarnelle, così come individuati dalla carta "Invariante I: Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici" (Tav. 11 a, b, c, d), sono composti da:

A) Sistema morfogenetico di pianura e fondovalle:

- FON - Fondovalle

B) Sistema morfogenetico della collina dei bacini neo-quaternari:

- CBAg - Collina dei bacini neo-quaternari, argille dominanti

- CBA<sub>t</sub> - Collina dei bacini neo-quaternari, litologie alternate
- CBS<sub>a</sub> - Collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti
- CLV<sub>r</sub> - Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri
- Cca – Collina calcarea

C) Sistema morfogenetico della collina:

- CBL<sub>r</sub> - Collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistenti
- CLV<sub>d</sub> - Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri

Geosito – Pieve di San Pietro in Bossolo.

4. Il PS per le componenti dei caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici dispone i seguenti obiettivi:

A) Sistema morfogenetico di pianura e fondovalle:

FON – Fondovalle:

- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.

B) Sistema morfogenetico della collina dei bacini neo-quaternari:

CBA<sub>g</sub> - Collina dei bacini neo-quaternari, argille dominanti:

- evitare interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico e della non compromissione delle forme caratteristiche del sistema;
- favorire gestioni agro-silvo-pastorali che prevengano e riducano gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso;
- evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa.

CBA<sub>t</sub> - Collina dei bacini neo-quaternari, litologie alternate:

- evitare gli interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
- mitigare gli effetti dell'espansione delle colture arboree di pregio su suoli argillosi e il riversamento di deflussi e acque di drenaggio su suoli argillosi adiacenti;
- favorire gestioni agro-silvo-pastorali che prevengano e riducano gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso;
- evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa.

CBS<sub>a</sub> - Collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti:

- coniugare la grande attitudine alle colture di pregio del sistema con la protezione del suolo e delle falde acquifere;
- favorire tecniche di impianto e gestione delle colture indirizzate alla prevenzione dell'erosione del suolo e dell'aumento dei deflussi superficiali.

CLV<sub>r</sub> - Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri:

- evitare interventi di trasformazione che comportino alterazioni del deflusso superficiale, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
- evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti

Cca – Collina calcarea:

- salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche anche limitando l'impermeabilizzazione del suolo e l'espansione degli insediamenti;
- perseguire la compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica nell'attività estrattiva e nei relativi piani di ripristino.

C) Sistema morfogenetico della collina:

CBLr - Collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistenti:

- mantenere la struttura degli insediamenti congrua alla struttura geomorfologica, in particolare privilegiando l'insediamento sommitale e il mantenimento dei rapporti strutturali tra insediamento sommitale e campagna sui versanti;
- coniugare l'attitudine alle colture di pregio con la protezione del suolo e delle falde acquifere;
- favorire tecniche di impianto e gestione delle colture indirizzate alla prevenzione dell'erosione del suolo e dell'aumento dei deflussi superficiali.

CLVd - Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri:

- evitare interventi di trasformazione e di recupero che comportino alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
- favorire interventi di recupero delle opere di sistemazione idraulico-agraria, con particolare riferimento alle aree caratterizzate da abbandono rurale.

## **TITOLO III STRUTTURA ECOSISTEMICA**

### **Art. 19 Struttura ecosistemica**

La tutela e la riproduzione degli elementi del patrimonio territoriale riferibili alla struttura ecosistemica (aria, acqua, suolo, ed ecosistemi della flora e della fauna) sono garantite dalle misure per la prevenzione degli inquinamenti dell'aria, dell'acqua e del suolo, dalle strategie per la salvaguardia, l'estensione e la valorizzazione della rete ecologica.

### **Art. 20 Tutela della qualità dell'aria**

1. L'aria costituisce un bene comune rinnovabile e libero. Come tale subisce cambiamenti legati ai fenomeni della circolazione atmosferica, del clima e delle attività antropiche. Le criticità legate a tali fenomeni hanno effetti diretti sulle condizioni di sicurezza, di salute e di comfort della vita umana.

2. La tutela della qualità dell'aria si attua mediante azioni di prevenzione e di riduzione dei fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, elettromagnetico e luminoso da prevedersi negli strumenti della pianificazione e nei progetti sia pubblici che privati, con particolare riferimento ai settori delle attività produttive, trasporti, energia, agricoltura, rifiuti, territorio.

3. Nella previsione di nuovi insediamenti residenziali sono da evitare siti ove, a causa di attività esistenti o programmate, siano riscontrabili o prevedibili livelli di inquinamento atmosferico o elettromagnetico superiori alle soglie di legge, e ove risultino superati i limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno indicati dalla normativa vigente.

## **Art. 21 Inquinamento acustico**

1. L'obiettivo prestazionale in materia di inquinamento acustico è costituito dal mantenimento delle soglie di attenzione all'interno dei limiti fissati dalla normativa nazionale e regionale.
2. Tale obiettivo viene perseguito con riferimento alla Classificazione acustica del territorio (attualmente definita dai corrispettivi piani comunali: ex Comune di Barberino Val d'Elsa deliberazione del Consiglio Comunale n.109 del 7.11.2005, ex Comune di Tavarnelle Val di Pesa deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 29.11.2007) e con le conseguenti misure relative a:
  - a) la regolamentazione delle attività in deroga ai limiti;
  - b) la previsione di specifici requisiti nel Regolamento Edilizio e nel Regolamento di Polizia urbana;
  - c) la definizione delle attività soggette a presentazione di valutazione di impatto acustico;
  - d) gli interventi di bonifica acustica da prevedere nell'ambito del Piano comunale di risanamento acustico.
3. Gli interventi di nuova edificazione comportano, sotto il profilo del comfort acustico, la presentazione obbligatoria di una valutazione di clima acustico.
4. La realizzazione di nuove infrastrutture viarie è subordinata alla presentazione obbligatoria di una valutazione di impatto acustico e, se necessario, alla realizzazione di modellazioni del suolo e schermi vegetali in grado di assicurare agli insediamenti limitrofi, anche di progetto, un comfort acustico coerente con la Classificazione acustica del territorio comunale.

## **Art. 22 Inquinamento elettromagnetico**

1. Con riferimento alla normativa vigente in materia (L.36/2001, DPCM 8/7/2003, DM29/5/2008 ss.mm.ii.), il Comune di Barberino Tavarnelle persegue l'obiettivo di minimizzare l'esposizione della popolazione all'inquinamento elettromagnetico.
2. Per le reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica sono seguiti i seguenti criteri:
  - considerare l'impatto paesaggistico delle linee aeree, promuovendone nelle situazioni maggiormente critiche, la sostituzione con linee interrate;
  - promuovere lo spostamento di linee ed impianti (ad esempio centraline di trasformazione) caratterizzati da bassi profili di compatibilità con gli insediamenti urbani;
  - individuare nelle zone attraversate da elettrodotti opportune fasce di rispetto. A tal proposito, gli elaborati grafici del PS contengono la rappresentazione delle Distanze di Prima Approssimazione sulla base delle indicazioni fornite da Terna SpA, da Enel Distribuzione e da Arpat;
  - individuare le localizzazioni di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore in

posizioni che garantiscano una distanza maggiore della fascia di rispetto (o, in via cautelativa, Distanza di prima approssimazione) dagli elettrodotti;

- per le trasformazioni urbanistiche che prevedano la realizzazione di siti destinati a permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti, gli atti di governo del territorio (art. 10 della LR 65/2014) dovranno prescrivere preventive valutazioni dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da questi ultimi, al fine di ridurre le nuove esposizioni al minimo livello possibile ed evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche;
- si dovrà evitare la localizzazione di stazioni e cabine primarie all'interno di siti interessati dalla previsione di insediamenti o nelle aree adiacenti. Allo stesso modo, dovrà essere evitata la collocazione di cabine secondarie (MT/BT) in spazi esterni in cui è prevedibile la presenza di individui per un significativo periodo di tempo.

3. Per gli impianti di telecomunicazione si dovrà privilegiare la condivisione dei siti tra gestori diversi e/o la installazione in aree pubbliche mediante concertazione con l'amministrazione comunale.

### **Art. 23 Inquinamento atmosferico**

1. L'obiettivo di contenere entro i limiti di legge i livelli di inquinamento atmosferico viene perseguito:

- a) attraverso misure di controllo degli scarichi in atmosfera sia delle aziende che dei sistemi di riscaldamento civili;
- b) attraverso una adeguata regolamentazione del traffico, lo sviluppo e l'incentivazione di forme di mobilità sostenibile;
- c) attraverso lo sviluppo di fonti rinnovabili e il contenimento dei consumi energetici.

### **Art. 24 Risparmio energetico**

1. Pur non essendo tra i comuni obbligati a dotarsi di Piano Energetico Comunale, il Comune di Barberino Tavarnelle potrà definire, con atto di governo del territorio parallelo al P.O. o all'interno di quest'ultimo, un quadro conoscitivo ed un conseguente indirizzo per l'individuazione e lo sviluppo di fonti energetiche rinnovabili (solare termico, fotovoltaico, geotermia ecc.), assimilate (cogenerazione, recupero di calore, ecc.) o virtuali (risparmi di energia).

2. Il Piano Operativo, i piani attuativi e il Regolamento Edilizio dovranno favorire e promuovere soluzioni insediative che, sia in fase di progettazione urbana che di progettazione edilizia, tendano a ottenere con modalità passive la maggior parte dell'energia necessaria al riscaldamento, al raffrescamento, all'illuminazione e alla ventilazione.

3. Devono altresì essere garantite le tecniche necessarie al risparmio energetico e le tecnologie finalizzate all'utilizzo di fonti rinnovabili per l'autoconsumo, fermi restando i prevalenti limiti dettati dalla tutela paesaggistica e dei valori architettonici.

4. Nel rispetto delle esigenze di economicità e di programmazione, dovrà essere estesa la rete di distribuzione del gas metano accordando priorità alle residenze e ad attività collocate in aree sovrastanti acquiferi particolarmente sensibili.

5. Nell'ambito della produzione dell'energia rinnovabile, il piano recepisce le prescrizioni per il corretto inserimento degli impianti di produzione di energie rinnovabili contenute nei seguenti documenti del PIT-PPR:

- Allegato 1a "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse";
- Allegato 1b "Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici".

### **Art. 25 Inquinamento luminoso**

1. Il raggiungimento degli obiettivi del risparmio energetico nella illuminazione esterna e del contenimento delle emissioni luminose verso l'alto, contenuti nella L.R. 21 marzo 2000, n. 37, è affidato ad un eventuale Piano Comunale per l'Illuminazione Pubblica ed alle forme di contenimento dell'inquinamento luminoso da prevedersi nei piani attuativi per la realizzazione degli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica.

2. Nella progettazione degli insediamenti, come nella sistemazione di aree pubbliche o private, sia urbane che extraurbane, dovrà essere evitato quell'eccesso di illuminazione e quella tendenza ad illuminare anche le viabilità di accesso ai poderi e agli agriturismi che, oltre a costituire un enorme costo energetico, crea paesaggi notturni dominati da colori artificiali che alterano i naturali rapporti percettivi.

### **Art. 26 Tutela dell'acqua**

1. L'acqua è elemento fondamentale per la vita, insostituibile, raro nell'universo, non diffuso ovunque, rinnovabile, non incrementabile, tende a soffrire di criticità dovute alla scarsità relativa (tensione fra domanda e offerta), agli inquinamenti, alle interazioni con il suolo, ai cambiamenti climatici, alle modalità gestionali.

2. Nella formazione del Piano Operativo si dovrà sempre tenere presente la necessità di garantire la qualità, la rinnovabilità ed un uso appropriato della risorsa idrica.

3. Le previsioni urbanistiche dovranno contribuire al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- assicurare la manutenzione e l'ammodernamento della rete di adduzione e distribuzione dell'acqua per usi civili ed industriali, nonché della rete per la raccolta ed il collettamento delle acque reflue, al fine di limitare le perdite e di evitare quindi sia lo spreco della risorsa che la diffusione di inquinanti;
- assicurare la manutenzione e l'ammodernamento degli impianti di depurazione delle acque reflue; - programmare e garantire il fabbisogno aggiuntivo di risorse idriche indotto dai processi evolutivi del sistema insediativo (incremento di abitanti, di attività, di servizi);
- programmare e garantire una adeguata estensione della rete per la raccolta ed il collettamento delle acque reflue e relativi impianti di depurazione in tutti i centri del territorio urbanizzato.

4. Per lo scopo di cui sopra, gli interventi che abbiano come conseguenza un incremento di abitanti insediati o insediabili potranno essere inseriti nel dimensionamento del Piano Operativo esclusivamente a condizione che sia garantito:



- l'approvvigionamento idrico, di norma di 150 litri pro-capite al giorno per ogni nuovo abitante insediato;
- la capacità di depurazione in adeguati impianti centralizzati delle acque reflue;
- la piena efficienza delle reti.

5. Il Regolamento Edilizio dovrà individuare adeguate misure per il risparmio, il riuso ed il riciclo dell'acqua, nonché le modalità di verifica dell'efficacia degli impianti di depurazione delle case sparse.

### **Art. 27 Tutela delle opere di captazione**

1. Ai fini della tutela delle opere di captazione di acqua destinata al consumo umano sono individuate le relative aree di salvaguardia ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs 152/2006:

- Zona di tutela assoluta. Si estende per almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e destinata esclusivamente alle stesse opere di captazione o di presa e ad infrastrutture di servizio.
- Zona di rispetto. In assenza di specifica individuazione da parte della Regione ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione ed è soggetta al divieto di insediamento dei centri di pericolo e di svolgimento delle attività elencate all'art. 94, comma 4, del D.Lgs 152/2006.

2. Non sono ammessi interventi che possano compromettere l'integrità dei siti estrattivi nelle aree di ricarica delle sorgenti captate a scopi idropotabili o che possono avere un interesse strategico futuro.

### **Art. 28 Sistema idrografico**

1. Il PS riconosce il sistema idrografico composto da fiumi, torrenti, corsi d'acqua, nei suoi elementi biotici, abiotici e paesaggistici, quale componente strutturale di primaria importanza per il territorio comunale e risorsa strategica per il suo sviluppo sostenibile.

2. Le previsioni del PO ed i conseguenti interventi, fatte salve le disposizioni di cui alla pianificazione di bacino, alle norme in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, perseguono i seguenti obiettivi:

- a) conservare e migliorare i caratteri di naturalità degli alvei, delle sponde, del contesto fluviale, come definito al comma 3, lettera a) e delle aree di pertinenza fluviale come riconosciute dai Piani di assetto idrogeologico;
- b) salvaguardare i livelli di qualità e il buon regime delle acque, con particolare riferimento al mantenimento del Deflusso Minimo Vitale (DMV), al trasporto solido, alle aree di divagazione dell'alveo e quelle necessarie alla sua manutenzione e accessibilità;
- c) tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri morfologici, storico-insediativi, percettivi e identitari dei contesti fluviali;
- d) conservare e valorizzare i servizi ecosistemici offerti dagli ambienti fluviali, anche migliorando la qualità delle formazioni vegetali ripariali e dei loro livelli di maturità,



complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua (mantenimento del continuum fluviale).

3. Gli elaborati grafici del PS, come previsto all'art.16 della Disciplina del PIT, definiscono le aree di pertinenza dei fiumi e i torrenti, ovvero quelle fasce di territorio che costituiscono 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 nonché dell'esistenza di limiti fisici e geomorfologici evidenti. Dette aree coincidono altresì con le "aree sensibili di fondovalle" rappresentate nel PTC Firenze. Si prescrive pertanto che il PO rispetti quanto previsto all'art. 3 delle Norme di Attuazione dello stesso PTC.

4. Il PO, nel definire le regole riguardanti le aree di pertinenza fluviale, dovrà tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti, evitare i processi di artificializzazione e di urbanizzazione garantendo che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi identitari dei paesaggi fluviali, le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo, la qualità delle acque e degli ecosistemi.

5. Nell'ambito del PO si dovranno prevedere progetti guida al fine di indirizzare successive progettazioni verso la promozione di forme di fruizione sostenibile del fiume e dei contesti fluviali, anche attraverso la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, recupero di manufatti e opere di valore storico-culturale come testimonianza di relazioni storicamente consolidate tra fiume e comunità insediata. Tali obiettivi potranno essere perseguiti anche mediante strumenti di partecipazione delle comunità locali, quali i contratti di fiume, finalizzati a promuovere politiche di gestione delle risorse paesaggistiche, ecosistemiche e naturali dei contesti fluviali volti al superamento del degrado eco-paesaggistico, alla riqualificazione dei contesti fluviali, al miglioramento della qualità ecosistemica, alla tutela degli habitat.

6. Affinché non sia compromessa la possibilità di raggiungere gli obiettivi di cui sopra, nelle aree di pertinenza fluviale ricadenti nel territorio rurale sarà inibita qualsiasi possibilità edificatoria di tipo privato. Per le aree di pertinenza fluviale ricadenti nel territorio urbanizzato, eventuali previsioni dovranno sempre conseguire un miglioramento in base ai criteri di cui ai commi precedenti.

## **Art. 29 Tutela del suolo**

1. Il miglioramento prestazionale complessivo della risorsa suolo è legato:

- all'innalzamento qualitativo e quantitativo della biodiversità;
- all'incremento degli spazi vegetati nei tessuti urbani;
- al mantenimento dei corridoi biologici e della rete ecologica;
- al contenimento del nuovo consumo di suolo;
- al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo.

2. Il consumo di suolo è inteso sia come erosione dei terreni liberi tramite la crescita urbana attuata con modelli estranei rispetto ai contesti urbanizzati e storicamente consolidati, sia come privazione di qualità dei suoli e come danneggiamento dei valori estetico percettivi dei luoghi. Il contenimento del nuovo consumo di suolo contribuisce, infatti, a raggiungere obiettivi di tutela paesistica, di salvaguardia ambientale, di efficienza insediativa. Il Comune di Barberino Tavarnelle si propone, pertanto, di limitare il consumo di nuovo suolo e

di assumere il patrimonio edilizio non utilizzato o utilizzato impropriamente e l'uso efficiente del territorio urbanizzato quali fattori per il controllo dello sviluppo insediativo e per il dimensionamento del Piano Strutturale.

3. In particolare, si definisce utilizzo di suolo, diverso dal consumo di nuovo suolo, l'insieme di interventi necessari a dare risposta a esigenze di sviluppo sociale ed economico e a fabbisogni abitativi che siano conformi alle condizioni statutarie definite dal PS.

4. Sono componenti dell'utilizzo di suolo:

- le operazioni di recupero di suolo già urbanizzato;
- le saturazioni urbane e i completamenti dei centri abitati che rispettano i modelli insediativi consolidati e ne costituiscono evoluzioni compatibili con il mantenimento dei valori paesistici e delle prestazioni di efficienza ambientale.

5. La capacità massima di carico insediativo, espressa per funzioni e in superficie edificabile (o edificata) è valutata in ordine alla sostenibilità ambientale e tenendo conto delle prospettive di sviluppo, delle condizioni di disagio abitativo, delle possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente, delle possibilità di ripristino di aree degradate, delle opportunità di utilizzo di suolo già urbanizzato o "compromesso".

6. Le esigenze legate al fabbisogno abitativo potranno essere soddisfatte, oltre che con il riutilizzo di edifici esistenti nel territorio comunale, mediante la rigenerazione di aree urbane, le saturazioni o completamenti che, nel rispetto del PIT-PPR e del PTC vigenti, dovranno collocarsi in aree strettamente contigue ai centri abitati esistenti, in maniera che costituiscano e vengano percepiti come la naturale evoluzione degli stessi, nel rispetto dei criteri di efficienza urbana e dei valori paesistici.

7. Laddove il P.O. preveda la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di edifici esistenti che comportino rilevante incremento della superficie coperta dovranno essere previsti impianti di accumulo per l'immagazzinamento e il riutilizzo delle acque meteoriche dilavanti non contaminate. Tali impianti dovranno essere dimensionati in relazione alla maggiore superficie impermeabile degli interventi e dovranno evitare incrementi di carico idraulico sulla rete fognaria e sul reticolo idraulico superficiale.

### **Art. 30 Gestione dei rifiuti**

1. Per quanto riferibile agli atti di governo del territorio, per la gestione dei rifiuti si dovranno adottare tutte le possibili misure atte a garantire la protezione dell'ambiente tramite corrette scelte localizzative e idonee soluzioni tecnologiche.

### **Art. 31 Tutela della biodiversità**

1. Le forme di vita non umana rappresentano un utile ed insostituibile elemento che, a causa della trasformazione dell'ambiente naturale in territorio urbanizzato, subisce riduzioni in quantità e qualità. La necessità di conservare le specie ed il loro ecosistema vitale dovrà pertanto essere tenuta in considerazione nelle scelte territoriali e insediative tendendo ad incrementare la disponibilità di spazi naturali o seminaturali da utilizzare a fini didattici, educativi, ambientali, sportivi. Elementi da sottoporre a tutela e valorizzazione sono la rete ecologica, le aree boscate e le loro fasce ecotonali, gli agroecosistemi tradizionali identificati

con le tessiture agrarie a maglia fitta di pregio per la maggiore complessità e biodiversità che le caratterizza.

2. Gli indirizzi ed i criteri di cui sopra sono da perseguire anche nella redazione di progetti pubblici o privati, con particolare riferimento alle richieste di autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico ed ai PAPMAA.

3. Una particolare importanza per la tutela della biodiversità è rivestita dalla "rete ecologica" e, all'interno di questa, dalle aree ad elevato grado di naturalità di cui all'art.64 della LR 65/2014.

### **Art. 32 Vegetazione e Rete ecologica**

1. Come stabilito dal D.P.R. 357/97, dalla L.R. 56/2000 e dalla D.G.R. 1148/2001, la rete ecologica corrisponde ad un'area che per la sua struttura lineare e continua o per il suo ruolo di collegamento è essenziale per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie selvatiche.

2. Costituiscono elemento di tutela:

- la conservazione della rete ecologica dove esistente;
- l'assetto fisico e vegetazionale esistente dove stabilito dai regolamenti comunali o dove l'area sia classificabile bosco dagli Enti competenti in materia ed ai sensi della normativa nazionale (D.lgs. 227/2001) e della LRT 39/2000 e suo regolamento di attuazione;
- la continuità ambientale nei corpi idrici, nella vegetazione e nei cigli di sponda;
- la connettività tra elementi non fisicamente contigui;
- la tutela degli ambienti acquatici;
- la non trasformabilità delle aree a fini insediativi, infrastrutturali o impiantistici con l'eccezione di eventuali manufatti di attraversamento dei corsi d'acqua o di difesa idraulica a condizione che sia garantito il mantenimento della continuità ambientale;
- Il consolidamento o ripristino, ove carenti o assenti, dei sistemi di interconnessione tra elementi di naturalità;
- Il risanamento delle aree compromesse,
- la rinaturalizzazione in aree agricole marginali e dismesse e non recuperabili allo stesso uso.

3. I criteri di tutela devono valere al momento della valutazione dei progetti urbanistico edilizi e del rilascio di atti abilitativi edilizi. Per gli elementi la cui trasformazione non è soggetta al rilascio di atti abilitativi da parte del comune o di altri enti pubblici si potrà procedere mediante una concertazione con gli operatori del settore o facendo valere i principi del miglioramento ambientale in occasione della presentazione di PAPMAA o di autorizzazioni ai fini del vincolo idrogeologico.

4. Dovrà essere tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze). Detta infrastrutturazione ecologica dovrà essere rilevata e rappresentata nei piani, programmi o progetti ri-

guardanti le zone soggette a vincolo paesaggistico). Il PO dovrà prescrivere che detta infrastrutturazione ecologica sia rilevata e rappresentata nei piani attuativi, PAPMAA, richieste di autorizzazioni ambientali o paesaggistiche, progetti relativi a titoli abilitativi edilizi.

### **Art. 33 Invariante Strutturale II: I caratteri ecosistemici del paesaggio**

1. I caratteri ecosistemici del paesaggio, relativi alla seconda Invariante Strutturale, costituiscono gli elementi di valore ecologico e naturalistico strutturanti e presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici che, tra di loro connessi, strutturano la rete ecologica.

2. L'obiettivo generale della seconda Invariante Strutturale è l'elevamento della qualità ecosistemica del territorio comunale atto a perseguire l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema. Inoltre, l'ecosistema comunale, inquadrato in stretta continuità con i territori contermini, concorre allo sviluppo qualitativo della rete ecologica di portata metropolitana e regionale.

3. La rete ecologica del Comune di Barberino Tavarnelle, così come individuata dalla carta "Invariante II: I caratteri ecosistemici del paesaggio" (Tav. 12 a, b, c, d), è composta da:

- A) Ecosistema forestale, con presenza di:
  1. Nodo forestale secondario
  2. Matrice forestale di connettività
  3. nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
  4. Corridoio ripariale
  5. Pertinenza fluviale
- B) Ecosistema agropastorale con presenza di:
  1. Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arbustiva
  2. Agroecosistema intensivo
  3. Matrice agroecosistemica collinare
  4. Nodo degli agroecosistemi
- D) Ecosistema rupestre e calanchivo costituito da:
  1. Ambienti rocciosi
- C) Ecosistema palustri e fluviali formato da:
  1. Reticolo idrografico principale
  2. Reticolo idrografico secondario
- D) Ecosistema rupestre e calanchivo costituito da:
  1. Ambienti rocciosi

4. Il PS per le componenti dei caratteri ecosistemici del paesaggio dispone i seguenti obiettivi:

A) Ecosistema forestale:

#### A1) Nodo forestale secondario:

- Mantenimento e miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali attraverso la conservazione dei nuclei forestali a maggiore maturità e complessità strutturale, la

riqualificazione dei boschi parzialmente degradati e valorizzando le tecniche di selvicoltura naturalistica.

- Riduzione del carico di ungulati.
- Riduzione e mitigazione degli impatti/disturbi sui margini dei nodi e mantenimento e/o miglioramento del grado di connessione con gli altri nodi (primari e secondari).
- Valorizzazione delle funzioni del patrimonio agricolo forestale regionale, ciò al fine di migliorare i livelli di qualità delle aree forestali e per un loro ampliamento e trasformazione in nodi primari.

A 2) Matrice forestale di connettività:

- miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale.
- valorizzazione del patrimonio agricolo forestale regionale e applicazione di tecniche selvicolturali secondo i principi della gestione forestale sostenibile.
- miglioramento delle funzioni connettive della matrice forestale
- riduzione del carico di ungulati.
- tutela dei nuclei forestali a maggiore maturità (futuri nodi della rete) e delle stazioni forestali "eterotopiche".
- controllo/limitazione della diffusione di specie aliene di specie invasive nelle comunità vegetali forestali (in particolare dei robinieti).

A 3) Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati:

- Miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali isolati e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale.
- Estensione e miglioramento della connessione ecologica dei nuclei forestali isolati.
- Riduzione del carico di ungulati.
- Tutela e ampliamento dei nuclei forestali isolati costituiti da boschi planiziali.

A 4) Corridoio ripariale:

- Miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua.
- Riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale.
- Miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica, delle opere per lo sfruttamento idroelettrico e delle attività di pulizia delle sponde.
- Miglioramento della qualità delle acque.

B) Ecosistema agropastorale:

B1) Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arbustiva:

- Mantenimento e recupero, ove possibile, delle tradizionali attività agricole, di pascolo e di gestione tradizionale degli arbusteti, limitando i processi di espansione e ricolonizzazione arborea e arbustiva, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa.
- Riduzione dei processi di urbanizzazione e artificializzazione.
- Mantenimento, ove possibile, delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.

- Riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sulle zone agricole relittuali.

B 2) Agroecosistema intensivo:

- Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive, miglioramento della loro infrastrutturazione ecosistemica attraverso lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.
- Riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche.
- Limitazione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale, e delle infrastrutture lineari.

B 3) Matrice agroecosistemica collinare:

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture.
- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali.
- Mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive anche mediante la ricostituzione/riqualificazione delle dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili).
- Mitigazione degli effetti delle trasformazioni di aree agricole tradizionali in vigneti specializzati, vivai o arboricoltura intensiva.
- Riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali.

B 4) Nodo degli agroecosistemi:

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole collinari.
- Mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili).
- Mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- Riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sugli ecosistemi agropastorali.
- Mitigazione degli effetti delle trasformazioni degli ecosistemi agropastorali in vigneti specializzati, vivai o in arboricoltura intensiva.
- Mantenimento e valorizzazione dell'agrobiodiversità.

5. Una particolare importanza è rivestita dalla vasta zona lungo il fiume Elsa individuata dal vigente PTC come "area sensibile di fondovalle". Essa si sviluppa in territorio rurale, in gran parte nello spazio compreso tra il fiume e la ferrovia, e non presenta pertanto alcuna vocazione edificatoria, negli elaborati di PS è quindi individuata come "Pertinenza fluviale" afferente all'Ecosistema forestale. Con la medesima valenza il PS individua anche una zona di pertinenza fluviale lungo il Torrente Pesa. Tali ambiti concorrono alla strategia indicata nella seconda Invariante Strutturale del PIT/PPR quale "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" (elementi funzionali della rete ecologica).

## **TITOLO IV: STRUTTURA INSEDIATIVA**

### **Art. 34 Articolazione della struttura insediativa**

1. Sono componenti della struttura insediativa:

- gli insediamenti del territorio urbanizzato che formano il sistema urbano comunale (art. 8);
- gli insediamenti minori, formati dai centri e nuclei dislocati nel territorio rurale (art. 9);
- il sistema infrastrutturale:
  - la rete del trasporto
  - le reti tecnologiche

### **Art. 35 Struttura insediativa**

1. La struttura insediativa nel territorio urbanizzato del Comune di Barberino Tavarnelle, quella che forma il sistema urbano comunale, è costituita da centri abitati che, per la forma insediativa compatta e per la quantità di popolazione residente, presentano le potenzialità perché si possa garantire l'accesso a tutti i principali servizi anche mediante forme di mobilità "lenta" o comunque alternativa a quella motorizzata privata. Si tratta di una struttura insediativa generata dall'evoluzione dei nuclei storici e dal formarsi di un sistema di spazi pubblici e collettivi che ha accompagnato l'espansione urbana della seconda metà del XX secolo. Il sistema urbano è quindi formato da Barberino Val d'Elsa, Tavarnelle Val di Pesa e dai centri abitati di San Donato in Poggio, Vico d'Elsa, Marcialla, Sambuca, Novoli.

2. Gli insediamenti produttivi, anch'essi compresi nel territorio urbanizzato, sono caratterizzati da uno sviluppo in forma lineare lungo il fiume Elsa e lungo il torrente Pesa.

3. La struttura insediativa del territorio rurale è costituita dalla costellazione di nuclei rurali, beni storico architettonici e case coloniche. Per il territorio rurale il principio generatore del sistema insediativo risiede nella gerarchia di componenti che si è formata nel corso dei secoli tra centri aziendali (Ville fattoria) o centri religiosi e la costellazione dei nuclei rurali e poderali, fino alle singole case coloniche.

4. La viabilità storica costituisce il consolidato elemento che assicura e ha assicurato nei secoli il collegamento tra i centri del sistema urbano e gli insediamenti del territorio rurale, usualmente collocati su aree di crinale e di controcrinale.

5. Le regole relative all'uso e riproduzione degli elementi che caratterizzano la struttura insediativa sono stabilite al presente capo con riferimento ai centri del sistema urbano comunale, agli insediamenti produttivi ed al sistema insediativo nel territorio rurale, con particolare riferimento a:

- spazi insediativi,
- patrimonio edilizio esistente,
- spazio collettivo nel sistema urbano,
- centri storici,
- margini della città,
- aree produttive.



6. Al fine di tutelare e riprodurre il patrimonio territoriale riferito alla struttura insediativa dovranno, comunque, essere limitate ulteriori espansioni al di fuori dell'attuale territorio urbanizzato, sia quelle a carattere residenziale che quelle di tipo artigianale/industriale nelle aree di pianura e fondovalle. Nelle aree di margine degli insediamenti, si dovrà favorire la riqualificazione morfologica e funzionale attraverso forme di integrazione tra il tessuto costruito e quello rurale. Relativamente a complessi edilizi e aree caratterizzate da aspetti di degrado e disomogeneità, si dovranno favorire interventi volti al superamento di tali criticità, alla mitigazione degli impatti paesistici, al miglioramento della qualità degli spazi aperti.

7. In ogni caso, i nuovi interventi, laddove previsti dal PO, dovranno:

- essere opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze;
- rispettare le regole insediative e architettoniche storiche;
- tenere conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici;
- contribuire all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica.

### **Art. 36 Sistema urbano comunale**

1. Il sistema urbano del territorio comunale di Barberino Tavarnelle è connotato da una modalità insediativa che, aderendo al proprio assetto geografico, si articola nel modo seguente:

- i centri di Barberino V.E. e Tavarnelle V.P., interessati da fenomeni espansivi urbani nell'ultimo quarto di secolo del Novecento, costituiscono, insieme ai nuclei urbani minori di Vico d'Elsa e Marcialla, i capisaldi di un sistema insediativo che si sviluppa nell'ambito collinare che digrada verso il fondovalle dell'Elsa e del Pesa ed è ormai riconducibile alla forma della campagna urbanizzata;
- il centro di San Donato in Poggio si colloca entro l'ambito geografico delle colline del Chianti, laddove gli insediamenti minori hanno mantenuto una forte connessione con il sistema produttivo agricolo accompagnandone l'evoluzione;
- il fondovalle dell'Elsa: insediamento inserito nel più vasto sistema produttivo al cui centro si colloca la città di Poggibonsi e che si caratterizza per la propria indifferenza rispetto al sistema collinare del territorio rurale e dei centri urbani del territorio comunale;
- il fondovalle del Pesa: caratterizzato anch'esso, in via principale, da un assetto produttivo e fortemente connotato dalla presenza della superstrada Siena-Firenze che ne sottolinea la connessione con le aree centrali del sistema metropolitano fiorentino. In questo caso l'asta del torrente Pesa e le relative aree di pertinenza costituiscono l'elemento di connessione della zona industriale con il nucleo storico di Sambuca ed i tessuti recenti dell'edilizia residenziale.

### **Art. 37 Lo spazio collettivo nei centri urbani**



1. Lo spazio collettivo dei centri urbani è costituito da un sistema unitario di aree e di edifici interessati da un uso comune per larghi strati della popolazione, per i quali rappresentano la sede e i luoghi dell'esperienza collettiva. Lo spazio collettivo è diffuso in tutti gli ambiti urbani ed è tendenzialmente definito da una serie di componenti: spazi ed edifici pubblici, attività centrali ed aree centrali, monumenti, servizi urbani, verde e spazi aperti.

2. La qualità e la dimensione dello spazio collettivo sono elementi costitutivi del carattere accessibile ed inclusivo di un insediamento. La loro definizione si inserisce, pertanto, entro i processi di integrazione di tutti i cittadini nella vita urbana e rappresenta, insieme alle forme sociali di accesso alla residenza, una concreta modalità di sviluppo della democrazia e di riduzione delle disuguaglianze nell'utilizzazione dello spazio urbano.

3. Nello spazio collettivo del sistema urbano di Tavarnelle si individuano i seguenti capisaldi:

- asse Chiesa del Borghetto-piazza Cresti, passando per via Naldini e via Roma e comprendendo la piazza Matteotti;
- campo sportivo;
- giardini del Mocale;
- area scolastica.

4. Nello spazio collettivo del sistema urbano di Barberino si individuano i seguenti capisaldi:

- piazza Mazzini;
- centro storico;
- giardini della pinetina lungo la via Cassia;
- campo sportivo;
- area scolastica.

5. Nello spazio collettivo del sistema urbano di Sambuca si individuano i seguenti capisaldi:

- centro storico;
- area fluviale lungo il torrente Pesa;
- campo sportivo.

6. Nello spazio collettivo del sistema urbano di San Donato si individuano i seguenti capisaldi:

- centro storico;
- area a verde e commerciale lungo la SP 101,
- area della pieve, parcheggi pubblici, teatro;
- campo sportivo.

7. Lo spazio collettivo del sistema urbano di Marcialla è costituito dal centro storico.

8. Nello spazio collettivo del sistema urbano di Vico d'Elsa si individuano i seguenti capisaldi:

- centro storico;
- verde pubblico lungo via della Villa;
- parco botanico.

9. Con gli strumenti della pianificazione urbanistica si dovrà prevedere, all'interno dei processi di riqualificazione urbana, l'ulteriore estensione e valorizzazione di un sistema di spazi pubblici riconoscibili, collegati e sicuri.

**Art. 38 Centri storici**

1. Nell'ambito del sistema urbano, i centri storici (individuati nella Tav.15 Articolazione del territorio) costituiscono i nuclei originari dello spazio collettivo, coincidono con il centro istituzionale, religioso e commerciale dei rispettivi ambiti urbani definendone, con particolare significatività, i caratteri identitari. Essi appartengono al patrimonio culturale collettivo e svolgono un ruolo particolarmente importante per il riconoscimento dell'identità locale.

2. Per i centri storici, le scelte strategiche ed operative della pianificazione dovranno orientarsi verso la continuità del ruolo e della identità culturale connessi all'equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, alla fruibilità degli spazi pubblici, alla permanenza delle funzioni civili, culturali e religiose, alla tutela dell'immagine architettonica e urbana connessa alla conservazione degli edifici di antica formazione, alla salvaguardia del valore percettivo e testimoniale dell'insediamento, delle regole insediative e morfotipologiche storiche, dei percorsi storici, delle visuali panoramiche e della percezione visiva. Al fine di preservare la residenzialità, dovrà essere inoltre tutelata la permanenza e la valorizzazione della rete commerciale minore, strettamente integrata alla configurazione dei centri storici, secondo una composizione equilibrata che lasci spazi significativi per i consumi quotidiani e di prima necessità, orientando scelte conseguenti nei confronti della grande e media distribuzione.

**Art. 39 Invariante Strutturale III: Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee**

1. Il sistema insediativo del comune di Barberino Tavarnelle si conforma ai morfotipi insediativi territoriali riportati nel PIT/PPR:

- Sistema reticolare collinare con pettine delle ville-fattoria (ricadente in tutto il territorio comunale)
- Sistema a pettine delle testate di valle e dei centri doppi sulla viabilità pedecollinare (ricadente nell'area del fondovalle dell'Elsa)

2. Le urbanizzazioni contemporanee nei centri del sistema urbano comunale sono rappresentate, sulla base dei morfotipi contenuti negli "abachi delle invarianti strutturali" del PIT/PPR, nella Tav.13 del PS: Invariante III – Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali - Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee".

3. Il PS individua i seguenti Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee, così come riportati nella Tav. 13:

TESSUTI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA:

TR2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto:

Tessuti a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semiprivati ed in relazione con la strada. Tali tessuti quando sono collocati in diretto contatto con i tessuti storici o con i tessuti ad isolati chiusi mantengono una discreta regolarità nella geometria degli isolati, con gerarchizzazione dei tracciati viari. Se invece sono localizzati in aree periurbane i lotti residenziali isolati concorrono ad una perdita di uniformità e regolarità nell'urbanizzazione. Rapporto con la strada

non diretto, ma mediato dagli spazi di pertinenza. Tipo edilizio prevalente dell'edificio pluripiano di differenti altezze.

TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali:

Tessuti a densità variabile, propri delle espansioni dagli anni 60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni. Caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie contenute e congrue con il contesto, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semipubblici sistemati a verde o pavimentati. Rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza che circondano gli edifici. Tipo edilizio a blocchi o stecche, ma disomogeneo per varietà di forme e volumetrie.

TR4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata:

Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo derivante da un progetto unitario, caratterizzato dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio a blocchi o stecche, o da una composizione di tipi edilizi, isolati sul lotto e arretrati dal fronte strada. I blocchi residenziali sono sistemati conformemente al progetto su lotti di forme geometriche pianificate. Rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza che circondano gli edifici e che sono abitualmente posti in diretta relazione con gli spazi aperti ad uso pubblico.

TR6 - Tessuto a tipologie miste

Tessuti a densità variabile, localizzati in aree urbane o periurbane, caratterizzati alla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali che direzionali, con attrezzature di interesse collettivo e residenza. Il tessuto risulta frammentato e disomogeneo, con lotti di forma e dimensione diversificata. Il tessuto misto è caratterizzato da discontinuità compositiva tra tessuto produttivo e residenziale. Rapporto con la strada spesso non definito, talvolta diretto, talvolta mediato da spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati.

TR7 - Tessuto sfrangiato di margine

Tessuti insediativi a bassa densità con cui gli insediamenti s'innescano con forme frammentate nel territorio rurale, caratterizzati da sviluppo urbano incrementale per singoli lotti, in alcuni casi localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente. Rapporto con la strada spesso non definito, talvolta diretto talvolta mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Destinazione prevalentemente residenziale con carenza di spazi pubblici e servizi.

TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA:

TR8 - Tessuto lineare:

Tessuti discontinui a bassa o media densità con lotti residenziali disposti lungo le diramazioni viarie, generati da un'arteria stradale di scorrimento o di distribuzione locale. Sviluppo urbano incrementale per singoli lotti. I tessuti lineari si sviluppano prevalentemente da aggregazioni insediative storiche attestate su percorsi fondativi di connessione tra centri urbani. Rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Destinazione prevalentemente residenziale. Tessuto composto da edifici mono e bifamiliari con altezze modeste, collocati sui margini urbani o nel territorio agricolo periurbano.

TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA:

TR11 - Campagna urbanizzata:

Tessuto prevalentemente rado di edificato sparso e discontinuo costituito da residenze singole o piccoli insediamenti residenziali diffusi nel territorio rurale, in prossimità di assi stradali o percorsi preesistenti. Caratteristica saliente il legame con il territorio agricolo di tipo sfaccettato e il tessuto insediativo rurale che ricalca in parte modelli di tipo urbano. Rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati, sistemati a verde o pavimentati. Destinazione residenziale, in un caso destinazione mista residenziale-produttivo agricolo. Assenza di spazi pubblici e servizi. Tipo edilizio prevalente della casa uni-bifamiliare e del piccolo condominio isolato su lotto nei casi di destinazione residenziale.

TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani:

Nuclei di piccola dimensione esclusivamente residenziali e di nuova edificazione collocati sul territorio rurale. Tessuto esclusivamente residenziale a bassa densità, che si struttura sul territorio seguendo logiche funzionali in totale assenza di relazioni con il contesto rurale e modelli insediativi di tipo urbano. Rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati, sistemati a verde o pavimentati. Destinazione prevalentemente residenziale e bassa dotazione di spazi pubblici e servizi. Tipo edilizio prevalente della casa mono e bifamiliare e dell'edificio pluripiano di altezza moderata isolato su lotto. Tali insediamenti sono posti nel territorio aperto esternamente dai centri urbani configurandosi come una sorta di insediamento satellite.

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA:

TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare:

Tessuto prevalentemente produttivo e/o commerciale con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un'arteria stradale di scorrimento, in pianura, fondovalle e/o su riva fluviale, su un solo lato dell'arteria o su entrambi, spesso d'ingresso ai centri abitati, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti. Discontinuità con il tessuto urbano circostante e con il territorio aperto. Rapporto con la strada funziona da fulcro attrattore e asse d'orientamento con gli edifici disposti perpendicolarmente ad essa. Rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza recintati e pavimentati, adibiti a funzioni complementari alla produzione.

TPS1.1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare lungo il tracciato ferroviario e corsi d'acqua:

Tessuto caratterizzato da una funzione prevalentemente industriale-artigianale, che si sviluppa lungo le principali linee di comunicazione, assi viari e/o tracciati ferroviari, e nel fondovalle in prossimità dei corsi d'acqua. Tali tessuti presentano una struttura geometrica pianificata e la loro disposizione risulta continua lungo l'asse su cui si sviluppano.

TPS1.2 - Tessuto a proliferazione produttiva frammentata:

Tessuto caratterizzato da una funzione prevalentemente industriale-artigianale, che si sviluppa lungo le principali linee di comunicazione, quali assi viari e/o tracciati ferroviari. Tali tessuti presentano una struttura geometrica pianificata e la loro disposizione risulta frammentaria lungo il tracciato viario su cui si sviluppano.

TPS2 - Tessuto a piattaforma produttive – commerciali – direzionali:

Piattaforme di grandi dimensioni formate da tessuto produttivo, commerciale e direzionale discontinuo ad alta densità, con maglia strutturata secondo un reticolo geometrico di strade di accesso ai singoli lotti, in parte irregolare. Discontinuità con il tessuto urbano e/o aperto circostante. Rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza recintati e

pavimentati adibiti a funzioni complementari alla produzione. Tessuto localizzato generalmente all'esterno dei nuclei abitati, in località strategiche della rete infrastrutturale, prevalentemente in zone di pianura.

TPS2.1 - Tessuto a piattaforma prevalentemente produttiva:

Tessuto di medie e grandi dimensioni con destinazione esclusivamente produttiva caratterizzato da uno sviluppo reticolare irregolare, localizzato in zone strategiche rispetto ai principali assi viari in zone di pianura e/o bassa collina.

TPS2.2 - Tessuto a piattaforma saturo prevalentemente commerciale:

Tessuto di medie dimensioni con destinazione prevalentemente commerciale localizzato in prossimità di assi infrastrutturali principali. Tale tessuto è caratterizzato da un'alta densità edificatoria che rende l'attuale area satura.

TPS3 – Insule specialistiche:

Aree specializzate per grandi attrezzature, destinate all'insediamento di funzioni specialistiche e servizi di interesse locale e territoriale autonome e separate dal contesto urbano di riferimento.

TPS3.1 – Insule specialistiche, impianti sportivi:

Il tessuto insulare caratterizzato da aree specializzate con presenza di servizi di interesse locale e territoriale, quali gli impianti sportivi. Tale tessuto è spesso localizzato nelle zone marginali dei centri abitati principali.

TPS3.2 - Insule specialistiche, impianti scolastiche:

Il tessuto insulare caratterizzato da aree specializzate con presenza di servizi di interesse locale e territoriale, quali i complessi scolastici. Tale tessuto è spesso localizzato nelle zone marginali del capoluogo Barberino Tavarnelle.

8. Il PS per Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee dispone i seguenti obiettivi specifici:

TESSUTI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA:

TR2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto:

- Ridefinire il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità
- Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico
- Riquadrificare i fronti urbani

TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali:

- Rileggere in un'ottica progettuale allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti
- Dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate di valore pubblico
- Recuperare la qualità dello spazio pubblico e dalle aree aperte degradate e/o dismesse
- Ricostruire le relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano (agricolo o naturale)

- Dotare lo spazio periferico di servizi rari e attrezzature e dotazioni alla scala di quartiere

TR4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata:

- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani)
- Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica)
- Realizzare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane
- Riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica

TR6 - Tessuto a tipologie miste

- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani)
- Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico
- Ridefinire il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità
- Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica
- Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive, laddove riscontrate incompatibili, in aree dedicate alla produzione

TR7 - Tessuto sfrangiato di margine

- Bloccare i processi di dispersione insediativa
- Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica
- Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere
- 

TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA:

TR8 - Tessuto lineare:

- Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente
- Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica
- Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere

TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA:

TR11 - Campagna urbanizzata:

- Arrestare il processo di dispersione insediativa, bloccando il consumo di suolo agricolo
- Realizzare spazi pubblici e inserire servizi per la residenza nel rispetto dei caratteri compositivi e tecnologici della ruralità
- Utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente

TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani:

- Arrestare il processo di dispersione insediativa con blocco del consumo di suolo agricolo
- Dotare di spazi pubblici e servizi gli agglomerati residenziali esistenti nel rispetto dei caratteri paesaggistici e produttivi della ruralità
- Sviluppare progetti di riqualificazione dei "margini urbani", integrati tra attività urbane e rurali

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA:

TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare:

TPS1.1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare lungo il tracciato ferroviario e corsi d'acqua:

- Limitare l'aumento del carico urbanistico lungo i fiumi
- Mitigare Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica
- Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica
- Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità
- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA)

TPS1.2 - Tessuto a proliferazione produttiva frammentata:

- Limitare l'aumento del carico urbanistico lungo i fiumi
- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica
- Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica
- Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità
- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA)

TPS2 - Tessuto a piattaforma produttive – commerciali – direzionali:

TPS2.1 - Tessuto a piattaforma prevalentemente produttiva:

- Prevedere interventi di inserimento paesaggistico e di mitigazione paesistica in particolare nel margine urbano
- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA) e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo
- Promuovere interventi volti alla produzione di energie rinnovabili

TPS2.2 - Tessuto a piattaforma saturo prevalentemente commerciale:



- Prevedere interventi di inserimento paesaggistico e di mitigazione paesistica in particolare nel margine urbano
- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA) e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo
- Promuovere interventi volti alla produzione di energie rinnovabili
- Limitare la saturazione spaziale
- Aumentare la dotazione di attrezzature pubbliche

TPS3 – Insule specialistiche:

TPS3.1 – Insule specialistiche, impianti sportivi e TPS3.2 - Insule specialistiche, impianti scolastiche:

- Incrementare le relazioni con il contesto urbano di riferimento
- Ridefinire, laddove necessario, il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali e interventi di mitigazione

#### **Art. 40 I margini degli insediamenti urbani**

1. La definizione del paesaggio urbano e dei suoi margini è affidata in buona parte alla presenza, di ambiti periurbani di cui all'art 64, comma 3, lettera b) della LR 65/2014. Questi ultimi sono individuati in maniera da assicurare la persistenza delle relazioni storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante.

2. Nel PO e nei piani attuativi, lo studio della connessione dei centri abitati con gli ambiti periurbani dovrà privilegiare la riqualificazione funzionale e la ristrutturazione urbanistica delle aree di frangia, estendendosi, dove possibile, alla progettazione dei collegamenti con le aree urbane dismesse o sottoutilizzate, per destinare anche queste, almeno in parte, alla creazione di filamenti di rete ecologica che, penetrando dentro i tessuti urbani consolidati, ne consenta una riqualificazione istituendo una complementarità tra costruito e naturale.

#### **Art. 41 Il patrimonio insediativo relativo alla capacità produttiva**

1. La presenza di due importanti poli produttivi sviluppatasi negli ultimi decenni del secolo scorso costituisce un'importante fonte di occupazione per i cittadini residenti, i quali, pur riconoscendo gli insediamenti collinari come rappresentativi della loro identità, percepiscono le aree industriali come gli ambiti di maggior produzione di ricchezza a beneficio dell'intera comunità.

2. Il carattere produttivo, di tipo segnatamente manifatturiero, è fisicamente rappresentato dalle zone industriali del fondovalle dell'Elsa e della zona di Sambuca val di Pesa. Per i motivi sopra esposti, tali zone dovranno essere interessate da previsioni urbanistiche di supporto per politiche finalizzate ad attrarre nuovi investimenti e ad introdurre settori produttivi tecnologicamente avanzati.

3. La capacità attrattiva verso nuovi investimenti produttivi è questione complessa che dipende da fattori legati al divenire dell'economia e da scelte politiche che si collocano ai diversi livelli istituzionali. In presenza di una conclamata vocazione, come quella di Barberino Tavarnelle, è tuttavia compito indiscutibile dell'urbanistica comunale quello di predisporre una pianificazione che sia pronta a dare risposta a qualsiasi domanda di nuovo insediamento destinato ad incrementare occupazione, reddito, sicurezza e coesione sociale. In questa direzione, il doppio livello di pianificazione (PS e PO) aiuta a compiere scelte

oculate e meditate. Il PS presenta un capiente dimensionamento relativo alla destinazione produttiva/artigianale e localizzato in modo prevalente negli insediamenti produttivi esistenti, ma sarà il PO che dovrà utilizzare le risorse disponibili in termini di superficie edificabile solo in presenza di effettive e solide prospettive economico produttive.

4. Nell'ambito di una visione d'insieme, le parti strategiche ed operative della pianificazione dovranno definire una specifica articolazione di contenuti insediativi correlata ai caratteri paesaggistici, urbanistici e infrastrutturali di ogni singola area.

#### **Art. 42 Caratteristiche delle aree produttive**

1. Gli insediamenti produttivi, per il livello delle infrastrutture e della funzionalità (Sambuca), come per l'inserimento in sistemi e reti di ampio raggio (valle dell'Elsa), costituiscono poli di vasto interesse, con una influenza che va sicuramente oltre gli ambiti comunale e provinciale. La vocazione naturale delle aree produttive di Barberino Tavarnelle è pertanto di organizzare un'offerta localizzativa di elevate capacità, altamente infrastrutturata e funzionale alle esigenze competitive delle imprese. Le aree produttive di Barberino Tavarnelle dovranno, di conseguenza, mantenere il loro carattere prevalentemente manifatturiero e tecnologico, evitando di trasformare i poli industriali in centri commerciali.

2. Oltre alle attività artigianali e industriali, le aree produttive potranno ospitare le attività direzionali o di servizio, il commercio all'ingrosso e depositi o quei tipi di commercio che non possano trovare posto nell'ambito di zone prevalentemente residenziali a causa delle loro caratteristiche merceologiche o dimensionali o che si rendano necessarie, per il loro carattere di servizio, ai fini di una qualificazione funzionale delle stesse aree produttive. Al fine di coniugare l'indirizzo di rafforzare il carattere produttivo delle zone industriali di fondo valle con l'esigenza di ospitare all'interno di esse alcuni tipi di commercio (concessionarie auto, magazzini edili, materiali per l'industria, per l'artigianato e l'agricoltura o altri materiali ingombranti individuati dal Codice Regionale del commercio), il piano fa leva, ancora una volta, sul doppio livello della pianificazione: il Piano Strutturale stabilisce un dimensionamento anche per la funzione commerciale-media struttura di vendita mentre si prescrive che dette superfici possano essere introdotte nel Piano Operativo esclusivamente per consentire l'insediamento di attività finalizzate ad un tipo di commercio compatibile con il carattere della zona produttiva come quelle sopra richiamate.

#### **Art. 43 Nuove aree produttive**

1. Quando si ritengano esaurite, o in via di esaurimento, le possibilità edificatorie nelle aree esistenti e si ravvisi, allo stesso tempo, l'esistenza di una domanda per l'insediamento di nuove attività produttive, si procederà, preferibilmente, con l'aumento della densità edificatoria degli insediamenti produttivi esistenti, ampliandone la superficie complessiva con contestuale adeguamento degli standard urbanistici.

#### **Art. 44 Struttura insediativa del territorio rurale**

1. La struttura insediativa del territorio rurale si colloca all'interno di un contesto caratterizzato in maniera significativa sotto il profilo paesaggistico e conseguentemente interessato dalla presenza di emergenze paesaggistiche come la viabilità storica o la rete ecologica.

Per il sistema insediativo del territorio rurale viene pertanto definito un quadro generale che, nel rispetto dei criteri derivanti dal riconoscimento dei caratteri identitari e dei principi generativi, individua i criteri di miglioramento ambientale e stabilisce le attività e le trasformazioni che gli atti di pianificazione urbanistica potranno prevedere.

2. Il riuso di edifici nel territorio rurale dovrà essere previsto con criteri tali da non comprometterne il carattere originario o da danneggiare il contesto paesistico di tipo rurale con diffusione di carico urbanistico tale da gravare impropriamente sulla rete insediativa e infrastrutturale minore.

3. Le riconversioni residenziali del patrimonio edilizio rurale potranno essere consentite dal PO a condizione che non si introducano elementi dissonanti nel paesaggio agrario, con eccessiva frammentazione dei volumi e delle aree di pertinenza o con la realizzazione di nuovi "volumi di servizio". Dovranno essere disincentivati, mediante limitazioni alla possibilità di riutilizzo dei fabbricati, quei frazionamenti che determinino la separazione dei fondi dagli immobili.

4. Nella definizione degli interventi urbanistico edilizi ammissibili, la tutela e valorizzazione di edifici e manufatti di interesse testimoniale o di valore storico architettonico dovrà sempre prevalere su eventuali esigenze di carattere economico produttivo.

#### **Art. 45 Capisaldi della struttura insediativa del territorio rurale**

1. Il sistema insediativo storicamente consolidato nel territorio rurale è formato dalla costellazione di beni storico architettonici e aggregati di antica formazione che, con le rispettive aree di pertinenza, costituiscono, mediante una trama consolidata di relazioni ed il susseguirsi delle diverse tessiture agrarie, l'ossatura del sistema insediativo nel paesaggio collinare. Gli elementi da tutelare sono rappresentati principalmente dai beni storico architettonici, dagli edifici rurali di tipo storico, dall'integrità percettiva dei nuclei rurali e degli scenari da essi percepiti.

2. Nel territorio rurale del Comune di Barberino Tavarnelle sono individuati i seguenti nuclei rurali con i corrispettivi ambiti di pertinenza (Tav.15 e allegato A2):

- Noce
- Bonazza
- Romita
- Petroio
- Palazzuolo
- San Pietro in Bossolo
- Chiostrini
- Morrocco
- Badia a Passignano
- Poggio al Vento
- Spoiano
- Spicciano
- Tignano
- Petrognano
- San Filippo
- Pastine
- Sant'Appiano
- Linari

- Cortine
- Madonna di Pietracupa
- Olena
- Monsanto II
- Monsanto I

3. I nuclei rurali sopra individuati sono capisaldi di una rete paesaggistica che copre l'intero territorio comunale. All'interno di essi, eventuali nuove edificazioni con destinazione d'uso agricola potranno essere ammesse esclusivamente in coerenza con la morfologia di impianto dell'aggregato e con il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, articolandosi magari in più unità volumetriche, e, comunque, senza mai restringere le visuali percepite da assi viari esistenti o significativi punti panoramici. Si dovrà privilegiare la prosimità con i manufatti esistenti e permettere il miglior uso della viabilità esistente. Si dovrà comunque dare priorità, ove esistano, al recupero e all'eventuale ampliamento di edifici o manufatti privi di valore storico architettonico.

4. Gli ambiti di pertinenza dei nuclei rurali, previsti agli articoli 64 e 66 della LR 65/2014 corrispondono alla porzione di territorio intimamente legata ai nuclei stessi da relazioni percettive, funzionali, storiche o figurative e, in quanto aree di rilevante importanza paesaggistica, all'interno di esse non sarà consentita la realizzazione di nuove unità volumetriche. Gli ambiti di pertinenza individuati negli elaborati grafici di PS sono integrati dalle "aree di protezione storico-ambientale" previste dal vigente PTC. All'interno di tali aree valgono le seguenti prescrizioni:

- a) divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo, salve le eccezioni di cui alla lettera c),
- b) divieto di utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere transitorio;
- c) possibilità di realizzare impianti tecnologici per pubblica utilità e manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità dai programmi aziendali e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area;
- d) possibilità di ampliare gli edifici, in misura non superiore al 10% della volumetria esistente.

Detti ampliamenti saranno ammessi dal PO alle seguenti condizioni:

- evitare impatti visivi contrastanti e rispettare le regole tradizionali di insediamento, nonché il rapporto con il contesto ambientale, con gli insediamenti esistenti, con il sistema degli accessi e con gli spazi liberi di pertinenza;
- non comportare alterazioni delle caratteristiche morfologiche, strutturali e tipologiche degli insediamenti di interesse storico-culturale;
- consentire le sistemazioni esterne (accessi, recinzioni e simili) degli spazi liberi di pertinenza solo quando non pregiudicano l'integrità e la leggibilità della struttura insediativa storica, né alterano la trama della viabilità fondativa.

5. Sono altresì da tutelare l'integrità percettiva dei nuclei rurali e degli scenari da essi percepiti, le visuali panoramiche che riguardano i nuclei lungo i tratti di viabilità panoramici, le forme del rapporto edifici/paesaggio come definite dagli elementi che si combinano con l'ambiente naturale (percorsi pedonali, viali alberati, vegetazione, sistemazioni agrarie etc.), con particolare riferimento alla tessitura agraria di impianto mezzadrile ancora esistente e con particolare attenzione alla coltivazione dell'olivo.

6. I nuclei rurali e le aree di protezione storico-ambientale sono stati oggetto d'approfondimento analitico cartografico/paesaggistico mediante il documento "A4 - Studio paesaggistico" in cui relativamente all'estensione territoriale del nucleo sono evidenziati: l'uso del suolo, la struttura storica e i fattori d'intervisibilità.

7. Il PO dovrà prevedere particolari forme di tutela per gli edifici appartenenti ai tipi edilizi storici e, pertanto, in ottemperanza ad apposite disposizioni del PIT-PPR, valgono le seguenti prescrizioni:

- per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema;
- non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti di elementi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

8. La casa rurale di impianto storico, compresa nei nuclei rurali o di insediamento sparso, anche quando abbandonata, utilizzata al solo scopo residenziale o, comunque, non collegata a strutture produttive agrarie, rappresenta uno degli elementi più importanti per la caratterizzazione del paesaggio agrario e deve, pertanto, essere tutelata nel suo aspetto esteriore, nell'ambiente circostante e nelle principali caratteristiche degli spazi interni.

8. Per gli scopi di cui sopra, il Quadro Conoscitivo contiene la schedatura capillare di tutti gli edifici del territorio rurale con una classificazione per tipologia edilizia secondo il seguente schema:

- Tipi edilizi storici
  - a. edificio specialistico religioso;
  - b. villa, villa/fattoria;
  - c. edificio specialistico;
  - d. edificio di origine medievale/rinascimentale;
  - e. edificio di epoca lorenese o successiva;
  - f. rustico.

Gli edifici non trasformati compresi in tali categorie rappresentano testimonianza significativa 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;
  - j. annesso;
  - k. manufatto precario.

## **Art. 46 Sistema infrastrutturale**

1. Il sistema infrastrutturale è composto dalla rete del trasporto e dalle reti tecnologiche.

2. Il sistema della rete del trasporto riguarda la struttura viaria, comprensiva delle differenti categorie di strade classificate ai sensi del Nuovo Codice della Strada e la linea ferroviaria.

3. Le reti tecnologiche sono costituite dalle strutture riguardanti l'adduzione e distribuzione dell'acqua per fini idropotabili, il collettamento delle acque usate, gli impianti di trattamento dei reflui pubblici e privati, i luoghi destinati alla raccolta, trattamento e stoccaggio dei rifiuti, il trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, il trasporto e distribuzione del gas metano, le reti di telecomunicazione.

4. Un adeguato sviluppo delle reti infrastrutturali dovrà perseguire il riequilibrio e la riconnessione degli insediamenti presenti nel territorio comunale.

5. I criteri di tutela e di sviluppo per la rete del trasporto sono specificati al presente capo mentre per le reti tecnologiche valgono le disposizioni del Titolo III relativamente alla tutela della qualità dell'aria e dell'acqua.

6. Si dovrà perseguire lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi. Il principale obiettivo è costituito dal potenziamento della struttura di mobilità pedonale che collega i centri di Barberino VE e Tavarnelle VP. E per estendersi, a partire da questo nucleo principale, ai capisaldi del sistema insediativo nel territorio rurale.

7. Gli elaborati grafici del PS individuano le componenti del sistema infrastrutturale.

a) La rete del trasporto e della mobilità è così suddivisa (Tav. 04):

- Viabilità di interesse sovralocale:
  - a. Strada statale;
  - b. Strada regionale;
  - c. Strada provinciale;
  - d. Rete ferroviaria
- Viabilità di interesse locale:
  - a. Strada comunale;
  - b. Strada vicinale di uso pubblico;
  - c. Strade locali e/o vicinali;
- Rete della sentieristica e itinerari ciclopedonali:
  - a. Mulattiere, sentieri;
  - b. Percorso pedo-ciclabile Barberino Tavarnelle;
  - c. Percorso pedo-ciclabile Barberino del Torrente Pesa.

Al fine di assicurare la rete ferroviaria, deve essere garantita la fascia di rispetto ferroviario in ottemperanza al quadro legislativo di riferimento DPR 753/1980.

b) La rete tecnologica è così suddivisa (Tav. 05):

- Sistema di approvvigionamento idrico;
- Rete acquedotto;

- Sistema della rete elettrica;
- Sistema della rete fognaria;

Sono, inoltre, individuate le aree di rispetto conformative della rete tecnologica atte a preservare il funzionamento:

- Aree di rispetto di fonti per approvvigionamento idropotabile;
- Fascia di rispetto depuratori;
- Aree di rispetto degli elettrodotti;
- Aree di rispetto di impianti tecnologici.

Altresì, è specificata la fascia di rispetto cimiteriale (R.D. n. 1265 del 27/07/1934)

### **Art. 47 Rete viaria**

1. La rete viaria del Comune di Barberino Tavarnelle è composta, oltre che dalle strade urbane, dalla viabilità extraurbana principale, dalla viabilità extraurbana secondaria, dalle strade locali, dagli itinerari ciclopeditoni e rete sentieristica.

2. La viabilità principale, corrispondente alla categoria di tipo B "Strade extraurbane principali" nella classificazione funzionale del Nuovo codice della strada, è costituita dalla strada Siena- Firenze.

3. La rete stradale secondaria comprende le strade statali e provinciali che collegano i principali centri abitati. L'obiettivo per la rete stradale secondaria è quello di massimizzare, sia attraverso integrazioni infrastrutturali sia con misure gestionali di regolamentazione della viabilità e della sosta, la compatibilità tra le esigenze della mobilità urbana con quelle della fruizione in sicurezza degli spazi pubblici, del comfort acustico, della tutela dall'inquinamento atmosferico, privilegiando forme di mobilità alternativa a quella meccanizzata privata.

4. La rete locale è formata, oltre che dalle strade urbane, dalle strade vicinali ad uso pubblico e dalle strade comunali. Il Comune di Barberino V.E. e quello di Tavarnelle V.P., con proprie Deliberazioni di Consiglio Comunale hanno classificato le strade vicinali di uso pubblico e le strade comunali extraurbane.

2. Gli elaborati grafici del PS (Tav. 4) rappresentano una classificazione della rete della mobilità con riferimento all'ente gestore, con la seguente suddivisione:

- viabilità di interesse sovracomunale (strade statali, strade regionali, strade provinciali, rete ferroviaria);
- viabilità di interesse locale (strade comunali, strade vicinali di uso pubblico, strade locali e/o vicinali);
- rete sentieristica e itinerari ciclo-pedonali (mulattiere, sentieri, percorso pedo-ciclabile Tavarnelle Barberino, percorso pedo-ciclabile del Torrente Pesa).

5. L'assetto attuale delle strade vicinali dovrebbe essere riconsiderato prendendo atto delle eventuali modifiche intervenute nel periodo che intercorre dalla loro classificazione ad



oggi. Anche sotto il profilo funzionale dovrebbe esserne incrementato l'utilizzo ciclopodonale, anche con finalità turistiche o ricreative, curandone ove possibile la connessione con nuove direttrici ciclopodonali.

6. Per le strade comunali, l'obiettivo del PS è quello del mantenimento dell'efficienza della rete extraurbana secondaria, limitando gli ampliamenti alle necessità create dalla evoluzione degli insediamenti, nonché alla risoluzione di problematiche pregresse.

7. Al fine di tutelare le visuali panoramiche dalla viabilità, è prescritto quanto segue:

- L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono da e verso le colline e la campagna;
- i cartelloni, i totem e le altre strutture di varia tipologia a carattere pubblicitario non interferiscano con le visuali principali e/o panoramiche e non devono essere collocati in prossimità dei beni architettonici tutelati;
- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano compatibili (per dimensione, tipologia e materiali) coi caratteri dei luoghi, garantendo il mantenimento e il miglioramento delle visuali principali e/o panoramiche;
- i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa;
- i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale, nel rispetto delle norme di sicurezza stradale, garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto, evitando l'esaltazione scenografica a carattere puntuale, privilegiando soluzioni caratterizzate da illuminazione diffusa e soffusa.

Non sono comunque consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili e godibili alla pubblica fruizione nonché la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'ampliamento di quelli esistenti, che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche ad eccezione di quelli riconducibili ad attività di cantiere. Sono ammessi in tutti i casi in cui adottino soluzioni atte a minimizzarne l'impatto visivo, al fine di non compromettere gli elementi valoriali identificati nella scheda di vincolo.

Non è ammessa la privatizzazione o l'interruzione dei percorsi di relazione fra crinali e fondovalle.

8. Al fine di assicurare la rete viaria, devono essere garantite le fasce di rispetto stradale in ottemperanza al quadro legislativo di riferimento D.Lgs. 285/1992 e DPR 495/1992. Con riferimento alla classificazione delle strade l'estensione della fascia deve essere puntualmente determinata in sede attuativa a partire dall'effettivo confine stradale esistente così come definito dalla legislazione vigente.

## **Art. 48 Viabilità storica**

1. Nell'ambito del sistema infrastrutturale, la viabilità storica è quella dotata di permanenza, riconoscibile nelle cartografie catastali leopoldine o di impianto e rintracciabile attualmente sul territorio. Essa appartiene alla struttura profonda del territorio e rappresenta la rete di fruizione storica dello stesso in armonia con i contesti paesaggistici attraversati.

2. La rete della viabilità storica si è strutturata nel tempo conformandosi alla morfologia del territorio con due diverse modalità: la prima è costituita dall'attraversamento longitudinale dei fondivalle insediati da parte delle principali arterie stradali; la seconda prevede una serie di rami stradali che, partendo dal fondovalle, percorrono i crinali e le loro aree di contesto, formando entità omogenee con queste ultime e con i nuclei rurali intercettati.

3. In ragione del rapporto di armonia che stabilisce con i contesti paesaggistici attraversati, la viabilità storica riveste un particolare interesse paesistico.

4. La viabilità storica costituisce elemento di primaria importanza nella definizione della struttura identitaria del territorio ed i relativi elementi di tutela sono costituiti da:

- la garanzia della fruizione pubblica;
- i caratteri plano-altimetrici generali dei tracciati;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali;
- i manufatti di arredo (lavatoi, fontanili, pozzi, muretti, elementi arborei, siepi).

5. Il tracciato, la sistemazione ed i materiali del fondo stradale dei tratti soggetti a modifica saranno individuati nel PO, che dovrà contenere, in base a valutazione storico-paesaggistica, le specifiche prescrizioni (caratteristiche geometriche, raggi di curvatura, materiali, sistemazioni circostanti etc.) per eventuali modifiche di tracciato.

6. Una particolare attenzione dovrà essere dedicata alla larghezza ed all'andamento dei tracciati originari. Il PO potrà prevederne limitate modifiche, se finalizzate alla sicurezza delle persone, a condizione che ne venga mantenuto il ruolo paesaggistico.

7. Per le strade bianche dovranno essere vietate asfaltature con asfalto tradizionale – bitume. Per le strade bianche, la modifica del tipo di fondo stradale sarà ammessa solo nei tratti particolarmente impervi, per tratti da rendere più sicuri in funzione di insediamenti, nuclei o complessi e per le destinazioni e attività ivi svolte nonché in prossimità dei nuclei abitati. In tali casi si dovranno comunque prevedere sistemazioni con terre stabilizzate, asfalti ecologici o altri materiali che garantiscano un buon risultato dal punto di vista paesaggistico.

8. In generale, gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica, sono ammessi a condizione che:

- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, e non modifichino gli andamenti altimetrici, delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastri, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;

- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;
- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;
- il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto;
- gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

### **Art. 49 Interesse paesistico della viabilità storica**

1. Una particolare attenzione deve essere riservata all'interesse paesistico della viabilità storica, in particolare a quei tratti viari per i quali si rilevano livelli elevati di armonia ed equilibrio con il contesto circostante. Essi permettono una fruizione ed una promozione originale del paesaggio, orientando comportamenti rispettosi dei suoi valori.

2. I tratti di interesse paesistico dovranno essere sempre individuati in riferimento:

- alla realizzazione di aree di sosta atte a consentire la fruizione dei paesaggi circostanti;
- alla realizzazione di sentieri pedonali e ciclabili che, diramandosi dai tracciati stessi, consentano la fruizione di beni archeologici, architettonici, storici, ambientali.

3. Al fine di mantenere inalterato il ruolo paesaggistico di detti tracciati:

- sono da consentire esclusivamente le opere di manutenzione che non modifichino la sezione ed il tracciato originari;
- eventuali modifiche sono da ammettere per motivazioni legate alla sicurezza delle persone; in tali casi il tracciato originario è mantenuto obbligatoriamente quale tracciato di interesse paesistico storico;
- le aree di sosta lungo i tracciati sono da prevedere mediante utilizzo di sedimi già esistenti, senza sbancamenti, movimenti di terra o contenimenti che alterino i rapporti esistenti tra sede viaria ed immediato contesto;
- per le piste ciclabili sono realizzate utilizzando il sedime esistente oppure sentieri complanari anch'essi esistenti, oppure come nuovi percorsi se il tracciato di interesse paesistico è urbano o viario e ove non ve ne sia sufficiente spazio per garantire la sicurezza nella mobilità;
- particolare attenzione deve essere posta nel trattamento (manutenzione, gestione o nuovo inserimento) dell'equipaggiamento vegetale, che deve essere coerente ai caratteri del contesto paesaggistico;

- devono essere tutelate e valorizzate le relazioni visive;
- devono essere mantenuti gli accessi alla viabilità minore;
- particolare attenzione deve essere posta alle soluzioni progettuali relative a cancelli e delimitazioni di proprietà, che devono essere coerenti ai caratteri del paesaggio, possibilmente non posti lungo i tracciati principali ma in prossimità dell'edificio, comunque non invasivi, privi di caratteri formali urbani. Essi devono garantire la percorrenza e la fruizione collettiva interna del paesaggio;
- deve essere limitata la segnaletica e la cartellonistica, consentendo esclusivamente quella necessaria per la circolazione e la sicurezza stradale nonché l'informativa circa la presenza di beni storici;

### **Art. 50 Fasce di ambientazione delle infrastrutture lineari di trasporto**

1. La realizzazione e l'ampliamento delle infrastrutture lineari di trasporto di interesse sovra-comunale si attua all'interno del sistema infrastrutturale individuato nel PS.
2. Nella progettazione di nuove infrastrutture di trasporto lineari, nonché nella progettazione di ampliamenti e varianti di tracciati esistenti, è da prevedersi una fascia di ambientazione all'interno della quale realizzare interventi specifici finalizzati a raccordare in termini ecosistemici, funzionali e percettivi l'infrastruttura con i contesti attraversati.
3. Gli interventi da realizzarsi all'interno delle fasce di ambientazione dovranno in particolare assicurare:
  - a) il raccordo del sedime infrastrutturale con la morfologia circostante, da ottenersi mediante modellazioni del suolo che adottino livelli di acclività compatibili con lo sviluppo delle fitocenosi autoctone, limitando ai casi di dimostrata necessità il ricorso ai muri di contenimento;
  - b) il raccordo del sedime infrastrutturale con la tessitura agraria attraversata, da ottenersi con specie arboree e arbustive coerenti con i caratteri del paesaggio;
  - c) la riconduzione alle soglie di legge dei livelli di inquinamento acustico, da ottenersi sia con strutture realizzate mediante elementi naturali quali terreno e fitocenosi sia con pannelli fonoassorbenti;
  - d) la possibilità per i piccoli animali di sottopassare o sovrappassare il sedime della infrastruttura, con intervalli tra i passaggi da definire in fase progettuale, ma comunque non superiori ai 500 m.
4. Il PO dovrà garantire che non sia consentita la realizzazione di insediamenti che, per forma e dimensione, impediscano o limitino in maniera significativa l'immediata percezione dei contesti di valore paesaggistico dalle strade principali o dalle direttrici storiche e che non sia consentita, in linea generale, l'apertura di nuovi fronti di costruito lungo viabilità panoramiche prive di insediamenti.

**TITOLO VI STRUTTURA AGRO-FORESTALE.****Art. 51 Struttura agro forestale**

1. Il sistema della struttura agro-forestale, comprende strutture/aziende ed infrastrutture produttive agricole funzionali all'esercizio delle attività agrosilvopastorali, principalmente tese alla produzione per consumo umano, aree boscate, pascoli e spazi seminaturali, coltivati (rappresentati nella carta dell'uso del suolo) e relative sistemazioni idraulico agrarie e idraulico forestali oltre ai manufatti dell'edilizia rurale.

2. La struttura agro forestale comprende anche quelle attività connesse ed integrative riferibili alla "multifunzionalità" dell'azienda agricola come definite dall'art. 2135 del Codice Civile (ad es. attività agrituristiche nel senso più lato e attività di presidio del territorio) che si sviluppa nell'ambito del territorio rurale occupandolo quasi totalmente.

3. Anche gli ambiti periurbani sono costituiti da aree che, pur collocandosi in prossimità dei centri urbani ed ospitando talvolta attrezzature funzionali al soddisfacimento di esigenze ricreative di tipo urbano (maneggi, impianti sportivi, orti urbani, ecc.), presentano caratteri riconoscibili di ruralità (boschi, tessiture agrarie ecc.).

4. Dal punto di vista della struttura agro forestale, una particolare importanza è rivestita dalle "aree fragili" di cui all'art.11 delle Norme di Attuazione del PTC Firenze, le cui prescrizioni sono recepite al presente Titolo. Per dette aree è demandata al PO l'individuazione di eventuali ulteriori tutele rispetto a quelle stabilite al presente Titolo e la ulteriore definizione dei perimetri delle stesse "aree fragili".

**Art. 52 Capisaldi della struttura agro forestale**

1. I caratteri identitari della struttura agro-forestale sono fondati sulla gestione a fini agrosilvopastorali del territorio e sono rappresentati principalmente dall'insieme degli elementi che formano il disegno del suolo:

- tipi di coltura e combinazioni colturali prevalenti;
- caratteri e densità delle partizioni colturali (maglia fitta, maglia media, siepi intercolturali, rete scolante, solcature, colture arboree, piante arboree non colturali, viabilità campestre, ecc.);
- sistemazioni idraulico agrarie e idraulico forestali dei suoli (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, ecc.).

2. In tutti i paesaggi caratterizzati dalla attività agricola, la riproduzione della risorsa è affidata alle regole di buona conduzione dei suoli e degli agroecosistemi, con riferimento anche ai Criteri di Gestione Obbligatoria (CGO) e alle Buone Condizioni Agronomiche e Ambientali (BCAA) definiti, per l'erogazione dei contributi, dalle Politiche agricole dell'Unione europea e periodicamente aggiornate dalla Regione Toscana, (cd. condizionalità). Una particolare attenzione, sempre ai fini della riproduzione della risorsa, dovrà riguardare le aree individuate nel vigente PTC come "aree fragili", vale a dire quelle parti di territorio aperto caratterizzato da forme di antropizzazione, testimonianze di colture agrarie, ecosistemi naturali, la cui scomparsa o depauperazione costituirebbe la perdita di un rilevante bene della collettività.

3. Al fine di aumentare la biodiversità dell'agroecosistema, le tessiture agrarie di pregio a maglia fitta costituiscono un elemento da sottoporre a tutela o da ricostituire con tecniche agrarie aggiornate, per i molteplici ruoli svolti sia sotto il profilo paesaggistico che sotto quello ecologico e di difesa del suolo (ecologico-ambientali, storico-culturali, estetico-percettivi e dell'aspetto sensibile).

4. La struttura del paesaggio agrario è rappresentata negli elaborati del PS e ulteriormente approfondita e specificata negli strumenti operativi della pianificazione, nei PAPMAA, nei progetti finalizzati alla acquisizione di atti abilitativi edilizi o di autorizzazioni ai fini del vincolo idrogeologico ed in qualsiasi intervento di trasformazione che interessi il sistema agroforestale.

5. Nei casi in cui la tessitura abbia subito gravi processi di semplificazione rispetto ai tradizionali tipi di maglia, è da perseguire l'obiettivo del ripristino della tessitura agraria in modo da ricucire le relazioni paesaggistiche interrotte. Le trasformazioni che interessano il paesaggio agrario devono pertanto dimostrare un miglioramento della funzionalità idrogeologica e/o della gestione delle acque superficiali (processi di erosione, dilavamento, stabilità dei versanti), dell'ecosistemica (ricostituzione della rete ecologica, aumento della biodiversità), come della ricchezza visiva e percettiva dei luoghi.

6. Gli interventi che interessano il paesaggio agrario dovranno comprendere anche la conservazione e valorizzazione dei manufatti dell'edilizia rurale quali fonti, vasche, cippi, tabernacoli, muretti, che rafforzano il mantenimento della riconoscibilità del paesaggio e dei luoghi

7. Nell'ambito delle aree a funzione agricola, gli strumenti operativi della pianificazione, i PAPMAA, i progetti finalizzati alla acquisizione di atti abilitativi edilizi o di autorizzazioni ai fini del vincolo idrogeologico dovranno prevedere, quando non eccessivamente limitative per l'esercizio delle attività agricole e dell'introduzione di innovazioni tecniche, quali opere di miglioramento agricolo e ambientale:

- la conservazione, tutela e restauro del paesaggio agrario costituito dalle sistemazioni colturali tradizionali, con particolare riferimento ai tessuti agrari con prevalenza dell'olivo e del promiscuo posto in prossimità degli edifici rurali (ville, fattorie, poderi) o sui crinali;
- la conservazione e la tutela delle piantate residuali, come gelsi, filari di vite arborata, aceri a spalliera, in particolare se poste a bordo strada (sia principale che campestre), sul limitare dei campi coltivati, lungo la rete scolante o comunque visibili dalla viabilità;
- la conservazione e la tutela degli alberi isolati;
- il mantenimento della vegetazione igrofila spontanea naturale (non infestante) lungo i fossi e le canalette (es. salici, canneti, etc.);
- il mantenimento della vegetazione arborea ed arbustiva lungo la viabilità sia principale che campestre, e posta sul limitare dei campi coltivati, i ciglioni e le scarpate, (alberi, arbusti e specie erbacee tradizionali);
- la conservazione e la tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie. Il recupero delle sistemazioni idraulico agrarie laddove queste si presentino completamente degradate (crolli totali) può avvenire anche con soluzioni alternative purché le tecniche costruttive e l'utilizzo del materiale siano coerenti con il contesto paesaggistico sia dal punto di vista ecologico, storico-culturale e percettivo-visivo, e migliorative dal punto di vista idrogeologico;
- la conservazione e la valorizzazione dei manufatti di antica formazione sia nella loro efficienza che come testimonianze storico-culturali;



- il mantenimento dei caratteri della viabilità campestre.

8. In fase di redazione e valutazione di piani o progetti, pubblici o privati, riguardanti il paesaggio agrario si dovrà tener conto delle seguenti indicazioni:

- limitare l'accorpamento dei campi coltivati;
- impedire l'introduzione di caratteri urbani all'interno dei paesaggi agrari, quali recinzioni con muretti, cancellate (ecc.), siepi topiarizzate (geometriche) con specie arbustive invasive e decontestualizzate, in particolare a delimitazione delle proprietà private (anche se di insediamenti recenti). Generalmente sono consigliate reti metalliche accompagnate da siepi arbustive informali che riprendano la composizione delle fasce di vegetazione naturale presenti nel contesto paesaggistico o comunque tipologie di recinzioni che siano coerenti con i caratteri architettonici locali;
- controllare l'inserimento di specie arboree e arbustive sia a fini ornamentali che per opere di consolidamento. L'introduzione della vegetazione arborea e arbustiva in genere nei paesaggi a carattere agrario deve utilizzare specie autoctone e coerenti al loro ruolo nel contesto paesaggistico, impedendo l'inserimento di piante esotiche decontestualizzate. Si deve inoltre limitare il proliferare di nuove alberature di cipressi comuni (*Cupressus sempervirens*), in particolare come elementi di arredo di viali o disposti lungo i confini delle proprietà delle pertinenze degli edifici rurali che tendono a banalizzare, omologare il paesaggio e a diffondere ormai immagini stereotipate. In ogni caso la creazione di filari alberati o di piantagioni di alberature, ad esempio per il consolidamento di versanti, per la realizzazione di viali a carattere ornamentale a supporto di poderi, in particolare se costituiti da alberi di prima grandezza, devono essere attentamente progettati e valutati anche sotto l'aspetto della visibilità, in modo da comprendere se le piante, raggiunta la propria maturità e quindi la massima altezza, non obliterino la visibilità dei luoghi, o interrompano le relazioni visive e percettive che si instaurano fra viabilità e il paesaggio circostante;
- riconferire dignità al paesaggio agrario di pianura e di fondovalle;
- evitare processi di urbanizzazione, in particolar modo casuali e/o destrutturati, che introducono modelli urbani nelle tessiture rurali;
- evitare espansioni lineari continue lungo viabilità, che interrompono l'ordinato rapporto tra abitati e territorio rurale, i corridoi ecologici, l'armonico alternarsi di "pieni" e di "vuoti";
- prevenire e impedire i processi di frammentazione paesistica;
- incentivare progetti di riqualificazione e di riordino agro-ambientale, ecologico e funzionale attraverso la dotazione di equipaggiamento vegetale (poggiante sulla struttura paesaggistica) per la realizzazione di reti ecologiche e greenways (percorsi verdi), in modo da ripristinare le relazioni paesaggistiche, arginare fenomeni di marginalizzazione, riconferire ricchezza visiva e naturalità ai luoghi;
- evitare processi di urbanizzazione lungo strada o diffusa in particolare sui crinali e nei paesaggi di pianura e di fondovalle;
- collocare i nuovi annessi agricoli, previa valutazione di compatibilità paesistica, preferibilmente in contiguità con i complessi rurali esistenti.

9. Per gli interventi nel territorio rurale dovranno essere garantite qualità specifiche mediante l'utilizzo di tecniche, forme e materiali consolidati senza escludere quelle dell'architettura contemporanea, purché sia indotta una percezione armonica, di completamento o di evoluzione, secondo approcci mimetici positivi, che permettano il rafforzamento dei rapporti esistenti. È da evitare l'uso di elementi e materiali tradizionali se non più attuali e se utilizzati tramite approcci mimetici falsati, che producono effetti dannosi di vernacolarismo.



Gli strumenti operativi della pianificazione dovranno tuttavia prescrivere l'utilizzo del legno per tutti i casi in cui tale scelta non sia resa impossibile dalle condizioni ambientali o dal tipo di utilizzazione. Si dovrà sempre rispettare la morfologia dei suoli per non alterare il rapporto edificio/terreno che è componente della percezione paesistica. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale, laddove consentiti dal PO, dovranno essere realizzati:

- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;
- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali e assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento, privilegiando l'utilizzo della viabilità esistente.

10. Nel PO la previsione di trasformazioni d'uso del patrimonio edilizio e infrastrutturale dovrà essere sempre accompagnata dalla individuazione di specifici criteri di manutenzione o di ripristino degli elementi di valore paesaggistico nel rispetto delle indicazioni contenute nella presente disciplina, disincentivando i frazionamenti che determinino la separazione dei fondi dagli immobili agricoli e dagli annessi rurali.

11. Il PO potrà consentire la realizzazione di piscine solo in spazi liberi o comunque privi di alberature d'alto fusto di pregio, dovrà prevedere l'impiego di materiali appropriati ai fini dell'inserimento paesaggistico ed i necessari interventi di mitigazione; gli apparati tecnici dovranno essere completamente interrati.

12. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono da ammettere a condizione che:

- garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento);
- sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;
- sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari, (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);
- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli;
- sia garantito l'equilibrio idrogeologico valutando modalità di impianto che assecondino la morfologia del suolo e prevedendo, ove necessario, l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi.

13. I nuovi annessi agricoli, compresi quelli per l'agricoltura amatoriale, dovranno essere realizzati:

- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;

- Con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

14. Nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente.

15. Nel PO non si dovranno ammettere interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

### **Art. 53 Attività nel territorio rurale**

1. Al fine di una valorizzazione e di una corretta ed equilibrata gestione della struttura agro forestale, riveste una particolare importanza la definizione delle attività che possono essere svolte nel territorio rurale senza mettere a rischio l'identità del sistema stesso, aggravare impropriamente il carico urbanistico e generare una pericolosa necessità di realizzare infrastrutture invasive e contrastanti con il valore paesaggistico del contesto. Nel territorio rurale si dovranno pertanto realizzare, in via esclusiva, le attività agrosilvopastorali, come descritte dall'art. 2135 del Codice Civile, quelle connesse ed integrative di queste ultime e quelle ritenute compatibili. Un territorio rurale ben curato e conservato in tutte le sue componenti rappresenta una condizione indispensabile per intercettare i flussi turistici che attraversano la toscana e che possono costituire un parziale ma importantissimo supporto allo sviluppo di tutta l'area.

2. Ai fini della redazione degli atti di governo del territorio devono considerarsi attività agricole:

- la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo;
- la silvicoltura;
- la raccolta dei prodotti del bosco e sottobosco;
- gli allevamenti zootecnici;
- gli impianti di acquacoltura ed ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

3. L'attività agriturismo è attività connessa e complementare a quella agricola, ai sensi delle leggi vigenti in materia. In essa oltre all'ospitalità ed alla somministrazione di alimenti e bevande sono incluse attività didattiche e ricreative svolte da aziende agricole.

4. Sono attività integrative di quelle agricole:

- attività di valorizzazione, di degustazione e di vendita di prodotti tipici locali di produzione aziendale;
- attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione;
- turismo ambientale;
- attività faunistico-venatorie;
- attività comunque definite integrative dell'agricoltura dalle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

5. Oltre ad ammettere le attività pubbliche e/o di interesse pubblico quali realizzazione e manutenzione di reti tecnologiche, opere di difesa del suolo, infrastrutture a servizio delle attività principali, il Piano Operativo potrà prevedere, esclusivamente in edifici esistenti, anche le seguenti attività compatibili:

- attività turistico ricettive;
- somministrazione alimenti e bevande;
- attività per la promozione e la vendita di prodotti tipici e attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale;
- attività sportive, per il tempo libero, per la motorietà, ricreative compatibili con il territorio aperto anche non collegate con le aziende agricole o con le strutture turistico ricettive;
- attività di aviosuperficie nei limiti stabiliti dalla normativa vigente;
- vivaismo;
- attività professionali collegate al sistema agro-forestale, attività veterinarie e attività ad esse collegate o di supporto comprese le riabilitazioni degli animali e le attività di relazione uomo animale, i pensionati, le cliniche e i cimiteri per animali domestici;
- maneggi e pensioni per cavalli ed equini in genere;
- residenziali civili.

#### **Art. 54 Invariante Strutturale IV: Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali**

1. Il PS, sulla base dei morfotipi contenuti negli "abachi delle invarianti strutturali" del PIT/PPR, individua i seguenti Morfotipi dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali, così come riportati nella Tav. 14:

##### MORFOTIPO DEI SEMINATIVI SEMPLIFICATI DI PIANURA O FONDOVALLE (6):

Il morfotipo è caratterizzato da una maglia agraria di dimensione medio-ampia o ampia esito di operazioni di ristrutturazione agricola e riaccorpamento fondiario, con forma variabile dei campi. L'assetto strutturale del morfotipo denota una vocazione alla produzione agricola grazie alla presenza di una maglia medio-ampia tale da consentire un efficace livello di meccanizzazione.

##### MORFOTIPO DELLA VITICOLTURA (11):

Si tratta di zone specializzate a vigneto, talvolta con qualche inserzione di campi a oliveto e seminativo e di bosco, nella quasi totalità dei casi esito di recenti operazioni di ristrutturazione fondiaria e agricola. Il morfotipo è un esempio del processo di modernizzazione del paesaggio agrario. Il morfotipo caratterizza un territorio all'interno del quale operano molte imprese agricole di eccellenza della produzione vitivinicola toscana, e anche dell'ospitalità rurale.

##### MORFOTIPO DELL'ASSOCIAZIONE TRA SEMINATIVO E VIGNETO (15):

Il morfotipo è caratteristico degli ambiti collinari ed è caratterizzato dall'associazione tra colture a seminativo e a vigneto, esito di processi recenti di ristrutturazione agricola e paesaggistica. Negli impianti viticoli si sono, in parte, conservati alcuni elementi di corredo vegetale della maglia agraria (es. le siepi).

##### MORFOTIPO DEL SEMINATIVO E OLIVETO PREVALENTI DI COLLINA (16):

Il morfotipo è tipico delle aree collinari ed è caratterizzato dall'alternanza di oliveti e seminativi, sia semplici che punteggiati di alberi sparsi.

MORFOTIPO DEL MOSAICO COLLINARE A OLIVETO E VIGNETO PREVALENTE (18):

Il morfotipo è presente per lo più in ambiti collinari ed è caratterizzato dall'alternanza tra vigneti e oliveti come colture prevalenti, variamente inframmezzate da superfici boscate.

2. Per Morfotipi insediativi dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali sono disposti i seguenti obiettivi specifici:

MORFOTIPO DEI SEMINATIVI SEMPLIFICATI DI PIANURA O FONDOVALLE (6):

- conservare gli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; ecc.)
- promuovere la rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di fenomeni di dispersione insediativa
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per i centri urbani

MORFOTIPO DELLA VITICOLTURA (11):

- prevedere interventi in coerenza armonica con l'orientamento dei campi, la maglia agraria storica e con il paesaggio agrario
- tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti e del relativo equipaggiamento vegetazionale
- favorire, laddove possibile, il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti
- per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, laddove possibile, prevedere forme di continuità morfologica e paesaggistica
- tutelare il sistema insediativo storico evitando alterazioni della sua struttura d'impianto contrastando i fenomeni di dispersione insediativa
- nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica

MORFOTIPO DELL'ASSOCIAZIONE TRA SEMINATIVO E VIGNETO (15):

- promuovere l'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio
- prevedere interventi in coerenza armonica con l'orientamento dei campi, la maglia agraria storica e con il paesaggio agrario
- tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti e del relativo equipaggiamento vegetazionale
- tutelare il sistema insediativo storico evitando alterazioni della sua struttura d'impianto contrastando i fenomeni di dispersione insediativa
- nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica

MORFOTIPO DEL SEMINATIVO E OLIVETO PREVALENTI DI COLLINA (16):

- tutelare l'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto e limitando i fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio

- promuovere la conservazione, ove possibile, degli oliveti alternati ai seminativi in una maglia fitta o medio-fitta
- preservare, ove possibile, i caratteri di complessità e articolazione tipici della maglia agraria d'impronta tradizionale, favorendo un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio
- nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi, favorire il mantenimento di una trama colturale media,
- favorire la permanenza della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti e seminativi
- tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti e del relativo equipaggiamento vegetazionale e tutelare la viabilità podereale

MORFOTIPO DEL MOSAICO COLLINARE A OLIVETO E VIGNETO PREVALENTE (18):

- promuovere l'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio
- tutelare l'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto e limitando i fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio
- preservare, ove possibile, i caratteri di complessità, articolazione e diversificazione tipici della maglia agraria d'impronta tradizionale
- favorire la permanenza della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti e seminativi
- per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, laddove possibile, prevedere forme di continuità morfologica e paesaggistica
- tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti e del relativo equipaggiamento vegetazionale e tutelare la viabilità podereale

3. Il PS riconosce quali elementi di caratterizzazione del paesaggio agrario comunale due "Ambiti Vitati" specifici, così individuati nella Carta del Chianti, distinti in: a) Vigneti specializzati, b) vigneti storici.

## **TITOLO VII -IL PAESAGGIO.**

### **Art. 55 Beni paesaggistici**

1. Il concetto di paesaggio può estendersi, come stabilisce la apposita Convenzione Europea ed in coerenza con i principi del vigente PIT-PPR, sia agli spazi naturali e rurali che a quelli urbani o periurbani, concernendo paesaggi eccezionali, paesaggi della vita quotidiana o paesaggi degradati.

2. Nel territorio di Barberino Tavarnelle si possono individuare, come sintesi delle interrelazioni tra gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale e la diffusa percezione degli stessi, due principali morfotipi costituiti dal paesaggio collinare dei crinali, e da quello del fondovalle:

a) Il paesaggio dei crinali è rappresentato dal susseguirsi di colline ed è percepito con particolare riferimento alle aree di contesto dei crinali, alle aree di massima intervisibilità, alla

costellazione dei nuclei rurali, ai filamenti della viabilità storica, ai boschi, alla tessitura agraria a maglia fitta. Sono da tutelare la struttura morfologica e insediativa dei crinali principali e secondari, i loro elementi e le relazioni fondative.

E in particolare:

- la qualità visiva dei crinali;
- la viabilità di collegamento, matrice dei sistemi insediativi, compresi i manufatti (muri, ponti, fossi, ecc.) e gli elementi arborei (filari, emergenze isolate);
- gli edifici che si dispongono lungo la viabilità matrice, presentandosi come emergenze puntuali: pievi, chiese, cimiteri e altri manufatti religiosi; castelli, rocche e torri; ville e fattorie;
- opifici, mulini, fornaci, ecc.;
- i sistemi ed elementi minori connessi direttamente alla viabilità matrice o nei suoi intorno. i centri e i nuclei abitati che costituiscono i nodi della viabilità matrice;
- gli insediamenti di riferimento al termine dei crinali secondari;
- le relazioni fra crinali e fondovalle.

b) Il contesto di fondovalle è definito dalle aree dei depositi alluvionali e dal reticolo idrografico che, con le sue aree di pertinenza, ne connota in maniera significativa il paesaggio ed accompagna lo svilupparsi dei corridoi ecologici.

3. Nel territorio comunale sono presenti beni paesaggistici tutelati in base a specifici decreti ministeriali ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004 e beni tutelati per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/2004.

4. Gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico vincolati ai sensi del suddetto art. 136 sono i seguenti:

- -DM 22/07/1967 GU 207-1967: Zona adiacente la pieve di S. Piero in Bossolo;
- -DM 23/03/1970 GU 101-1970a: Le zone lungo la superstrada Firenze-Siena per una larghezza di m. 150 da ogni lato misurati dal centro della carreggiata;
- -DM 27/03/1970 GU 106-1970: La località di San Donato in Poggio del comune di Tavarnelle Val di Pesa;
- -DM 26/03/1970 GU 122-1970a: Zona di Semifonte.

Il piano recepisce gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni delle singole schede di vincolo.

5. Nel territorio comunale sono altresì presenti i seguenti tipi di aree tutelate per legge:

- "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" di cui all'art.142, comma 1, lett. b) del D.Lgs 42/2004;
- "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" di cui all'art.142, comma 1, lett. c) del D.Lgs 42/2004;
- "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" di cui all'art.142, comma 1, lett. g) del D.Lgs 42/2004.



Il piano recepisce gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR per i vincoli art. 142 soprariportati.

6. Sono inoltre individuate dal vigente PTC, e recepite dal PS, le "Aree di protezione storico ambientali" ovvero le parti del territorio che conservano caratteristiche della struttura insediativa originaria sia nelle forme di organizzazione territoriale sia in quelle tipologiche dei manufatti e degli spazi liberi di pertinenza, nonché particolari aree di singolare bellezza o importanza. Dette aree sono individuate nella Tav. di PS n. 8 relativa al Patrimonio territoriale. Inoltre, quando le aree di protezione storico ambientale si sviluppano in corrispondenza di nuclei rurali sono rappresentate anche nella Tav. n.14 e, così come stabilito al precedente art.44, comma 4, costituiscono integrazione degli ambiti di pertinenza di cui agli art.li 64 e 66 della LR 65/2014.

7. Gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico vincolati ai sensi del suddetto art 136 e le aree di protezione storico-ambientali sono stati oggetto d'approfondimento analitico cartografico/paesaggistico mediante il documento "A4 - Studio paesaggistico" in cui l'estensione territoriale del vincolo e dell'area è posta in rapporto rispetto all'uso del suolo, alla struttura storica e ai fattori d'intervisibilità.

#### **Art. 56 Prescrizioni generali per la pianificazione urbanistica in aree di interesse paesaggistico**

1. Per le aree interessate da vincolo paesaggistico e ricadenti nel territorio rurale si prescrive che i PAPMAA che prevedano la realizzazione di nuove unità volumetriche abbiano sempre valore di piano attuativo.

2. Per gli interventi di cui all'art. 95, comma 1, lettera b) della LR 65/2014, ricadenti in zona soggetta a vincolo paesaggistico si prescrive che le previsioni del Piano Operativo siano basate sugli elaborati contenenti il rilievo di tutti gli elementi significativi sotto il profilo paesaggistico oltre alla rappresentazione degli ingombri planivolumetrici dei nuovi edifici nel contesto paesaggistico interessato. Inoltre, detti interventi, quando ricadenti in zona interessata da vincolo paesaggistico sono sempre da assoggettare a piano attuativo.

#### **Art. 57 Prescrizioni generali per gli interventi nei centri, nuclei ed edifici storici in zone soggette a vincolo paesaggistico**

1. La normativa del Piano Operativo dovrà garantire, per gli interventi edilizi nei centri e nuclei storici in zone soggette a vincolo paesaggistico, il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di fisionomia storica degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i caratteri originali;
- sia garantita la tutela e la valorizzazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di fisionomia storica evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- sia conservato lo skyline dell'insediamento storico di crinale;
- siano conservati i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi e le relative opere di arredo storico;



- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;
- in presenza di un tessuto originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;
- per gli edifici, complessi architettonici e manufatti preesistenti, compresi gli spazi esterni di pertinenza, con caratteristiche tipologiche di pregio architettonico o con particolare attinenza alle valenze storiche, costruttive e alla tradizione dei luoghi, siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti e mantenendo l'unitarietà delle aree libere; inoltre siano preservate le opere complementari di valore testimoniale (percorsi, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimentazione delle acque, aiuole, giardini, annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario);
- le modifiche all'involucro dei fabbricati esistenti, con particolare riferimento all'inserimento di serre solari, infissi, pannelli solari ed elementi accessori di impianti di varia natura, sono ammesse a condizione che rispettino criteri generali di coerenza ed uniformità;
- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;
- le serre solari e le verande non alterino le caratteristiche tipologiche e la qualità architettonica degli immobili, non siano poste a chiusura di logge o porticati di elevato valore architettonico, non interferiscano con visuali di particolare pregio e quindi con i valori paesaggistici;
- gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico siano realizzati nel rispetto e dei caratteri architettonici ed edilizi aventi valore storico-tradizionale, privilegiando soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai;
- l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari sia progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate; non preveda il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto. serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti. serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti.

2. Nelle aree soggette a vincolo paesaggistico, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nei centri e nuclei storici sono ammessi dal PO a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- non compromettano i caratteri morfologici del nucleo storico, e non ne limitino la percettibilità dagli assi di ingresso, con particolare riguardo ai margini urbani e ai bersagli visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere);

- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- mantengano l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
- eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole sono consentiti solo quando sono parte integrante di progetti architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, di alta qualità tecnologica, con l'esclusione dei criteri di mera sovrapposizione e/o aggiunta, con preferenza per quelli di tipo orientabile e/o aderenti alle superfici dei fronti, da valutare in comparazione con le altre potenziali soluzioni di risparmio energetico.

3. Non sono ammessi:

- interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate;
- previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato;
- l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili che possano alterare la percezione di unitarietà delle coperture dei nuclei storici.

4. Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati potranno essere ammessi a condizione che siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.

5. Gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, saranno ammessi dal PO alle seguenti condizioni:

- mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);
- siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti e mantenendo l'unitarietà delle aree libere; inoltre siano preservate le opere complementari (percorsi, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimentazione delle acque, aiuole, giardini, annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario);
- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;
- gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico siano realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici ed edilizi aventi valore storico-tradizionale, privilegiando soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai;

- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;
- le serre solari e le verande non alterino le caratteristiche tipologiche e la qualità architettonica degli immobili, non siano poste a chiusura di logge o porticati di elevato valore architettonico, non interferiscano con visuali di particolare pregio e quindi con i valori paesaggistici.

6. Sono da escludere interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.

7. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti di elementi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

8. Per gli interventi che interessano le ville e relativi parchi e giardini di valore storico-architettonico, nonché il patrimonio edilizio di valore storico, architettonico e tipologico sono prescritti:

- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;
- la compatibilità tra destinazioni d'uso e valore storico architettonico dell'immobile;
- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;
- la conservazione degli aspetti esteriori e dell'involucro, anche assicurando che eventuali serre solari o verande, non alterino le caratteristiche tipologiche e la qualità architettonica degli immobili o interferiscano con visuali di particolare pregio e quindi con i valori paesaggistici;
- la conservazione delle opere complementari (percorsi, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimentazione delle acque, aiuole, giardini, annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario);
- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato; □ gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico siano realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici ed edilizi aventi valore storico-tradizionale, privilegiando soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai. L'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari sia progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate; non preveda il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non

siano visibili gli elementi di bordo e di supporto. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti.

### **Art. 58 Ricognizione delle prescrizioni del PIT**

1. La ricognizione delle prescrizioni del PIT-PPR è contenuta in apposito elaborato "Relazione di conformità al PIT-PPR e PTC" e riguarda, inoltre, ciascuna singola area dichiarata di notevole interesse pubblico e regolamentata dall'art.136 D.Lgs.42/2004 nonché ai diversi tipi di aree tutelate per legge ai sensi dell'art 142 del D.Lgs 42/2004 presenti sul territorio comunale.

### **Art. 59 San Donato in Poggio e zona adiacente**

1. L'area in questione, vincolata ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004, è individuata con DM 27/03/1970 GU 106-1970 ed è rappresentata nel PS alla tav. n. 4.

2. Sotto il profilo idrogeomorfologico, le principali criticità della zona sono legate alla pericolosità geomorfologica e idraulica. Sono presenti aree a pericolosità idraulica da elevata a molto elevata lungo il corso del T. Pesa. Il PS individua un'area di pertinenza fluviale ove potranno essere localizzati interventi strutturali per la mitigazione del rischio idraulico. Lungo i versanti esistono inoltre diverse frane ed ampie aree a pericolosità geologica da elevata a molto elevata. Le indagini redatte per il Piano Strutturale individuano con esattezza tali aree, sarà compito del Piano Operativo stabilire le necessarie limitazioni alla fattibilità degli interventi.

3. Gli elementi di valore della struttura ecosistemica sono costituiti da un caratteristico mosaico ambientale con boschi di latifoglie e conifere, agroecosistemi, reticolo idrografico minore con vegetazione ripariale. Detti elementi presentano tuttavia alcune criticità legate alla conduzione dei fondi agricoli, agli abbandoni di terreni ed alla realizzazione di colture specializzate. Le criticità presentano un carattere segnatamente agronomico e potranno essere affrontate ogni volta che la configurazione delle aree interessate sia connessa ad interventi soggetti a piano attuativo, PAPMAA, autorizzazioni ai fini del vincolo idrogeologico, permesso di costruire o autorizzazione paesaggistica. In tal caso, sono da perseguire la conservazione degli agroecosistemi tradizionali e del caratteristico rapporto tra ambienti forestali ed agroecosistemi, la qualità e maturità degli ecosistemi forestali, la tutela della vegetazione ripariale e degli ecosistemi fluviali.

4. L'insediamento storico di S. Donato in Poggio rappresenta un nucleo storico di grande pregio architettonico e paesaggistico, collocato in posizione sommitale, strettamente collegato alla sua pieve medievale e alla campagna coltivata. Nell'ambito della zona vincolata sono inoltre presenti architetture storiche sparse quali fattorie, complessi religiosi e case rurali. Il nucleo originale di S. Donato in Poggio risulta sostanzialmente intatto. Le espansioni recenti sul versante orientale non interferiscono con la matrice storica inserendosi nel contesto urbano con un sistema vario per morfologia e tipologia. Pertanto, per la parte del versante orientale compresa entro il territorio urbanizzato di cui all'art.4, comma 3, della LR 65/2014, potrà essere previsto un completamento del tessuto edilizio con forme e dimensioni tali che, prendendo a riferimento le visuali dalla strada provinciale 101, non interferiscano visivamente con il centro storico. Si è inoltre sviluppato, lungo la via della Pineta e fino al crinale secondario della Valluccia, un insediamento sparso di edifici isolati che ricade, secondo la perimetrazione del piano strutturale, nell'ambito del territorio rurale e

quindi non suscettibile di ulteriori espansioni. Allo scopo di salvaguardare la percezione del nucleo storico ed il suo rapporto con la pieve medievale, è individuata nel PS una vasta area ai sensi dell'art. 66 LR 65/2014 "ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici" per la quale sussiste una particolare valenza paesaggistica in quanto basamento figurativo del nucleo storico di San Donato e per la quale il PO dovrà prescrivere il divieto assoluto di realizzare nuove unità volumetriche. Sempre al fine di tutelare la qualità del paesaggio che viene a configurarsi nel rapporto tra borgo murato e territorio aperto che lo circonda, è altresì da vietare la distruzione dei terrazzamenti e dei muri a secco. Le architetture storiche sparse nel territorio sono censite in maniera capillare mediante schedatura contenuta nel PS. Con il PO saranno individuati i criteri di tutela con preciso riferimento al tipo edilizio attribuito a ciascun edificio sulla base di quanto disposto al precedente art.29.

5. Il paesaggio agrario dell'area vincolata è caratterizzato, nella zona circostante l'abitato di S. Donato in Poggio, da vigneti e oliveti in coltura sia tradizionale che specializzata, con predominanza di oliveti talvolta terrazzati. L'area che degrada verso il Pesa è costituita, invece, in prevalenza da bosco interrotto da isole di coltivi (seminativi e vigneti specializzati). La maglia agraria è di dimensioni variabili con infrastrutturazione ecologica e paesaggistica formata da lingue e macchie di bosco e una ridotta presenza di elementi (lineari e puntuali) vegetali di corredo. Tutti i piani, i programmi e progetti relativi ad interventi che interferiscano con la configurazione delle aree interessate dal vincolo paesaggistico in questione dovranno rilevare in dettaglio i tessuti coltivati composti dall'associazione tra oliveti e vigneti, le sistemazioni idraulico-agrarie (muri a secco e terrazzi), la relazione tra tessuti coltivati e insediamenti storici. Laddove si riscontri l'esistenza di residui di coltura promiscua, è da attribuire la massima importanza alla conservazione della stessa come testimonianza di un modo di produzione e di una formazione sociale del passato. Trattandosi tuttavia di un obiettivo assolutamente antieconomico sotto il profilo della produzione agraria, non potrà essere oggetto di prescrizione ma dovrà concepirsi come elemento di particolare valore culturale che potrebbe integrare l'offerta delle attività agrituristiche e delle altre forme di ospitalità. Anche la cura e il rinfittimento degli oliveti costituisce obiettivo di qualità paesaggistica. Anche in questo caso non può trattarsi di un obbligo ma nell'ambito di piani, programmi e progetti questo aspetto può costituire un elemento di concertazione tra l'amministrazione pubblica e gli interessati, ricordando, anche in questo caso, come un paesaggio ben conservato nei suoi elementi principali costituisca un elemento di valorizzazione delle proprietà immobiliari e delle attività di ricezione turistica ed agriturbistica. Sempre allo scopo di favorire il mantenimento, il rinfittimento, il reimpianto o il nuovo impianto di oliveti, il PO dovrà favorire la realizzazione di piccoli frantoi per la produzione di olio di qualità secondo tecniche moderne. Inoltre, in occasione della realizzazione di nuovi vigneti, i necessari piani, programmi e progetti dovranno essere ben valutati sotto il profilo paesaggistico e idrogeologico concertando o incentivando l'adozione di alcuni criteri guida quali: interrompere la monotonia dei grandi appezzamenti con piantagione di siepi, alberi, olivi o cipressi lungo la viabilità campestre; modellare il terreno mitigandone le pendenze mediante introduzione di grandi muri a secco o con scarpate rese più gradevoli mediante piantagione di specie arbustive; organizzare la tessitura dei filari secondo lo schema cosiddetto "Key line" in alternativa al rittochino; diversificare il paesaggio mediante introduzione di appezzamenti di oliveto ad interruzione dei vigneti.

6. Qualsiasi previsione di PO che, nell'ambito del territorio urbanizzato, introduca possibilità edificatorie non dovrà compromettere le visuali principali che si hanno dal borgo verso la campagna circostante e dalle strade principali di crinale verso il borgo, gli oliveti e le aree boscate.



**Art. 60 San Pietro in bossolo e zona adiacente**

1. L'area in questione, vincolata ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004, è individuata con DM 22/07/1967 GU 207-1967 ed è rappresentata nel PS alla tav. n. 4.

2. L'area è caratterizzata da blande morfologie collinari, tipiche del Bacino neogenico della Val di Pesa, composte da vallate dolci e aperte che si aprono su pendii più chiusi. Localmente sono presenti superfici residuali che costituiscono ripiani sommitali su cui sono localizzati i principali insediamenti antropici. Nel reticolo idrografico sono presenti il Borro Bonazza, Borro Virginio ed un reticolo di corsi d'acqua minori. È presente altresì un lago artificiale sbarrato da diga. Nell'area sono presenti aree a pericolosità idraulica media lungo i corsi d'acqua principali e aree a pericolosità geomorfologica da media ad elevata lungo i versanti. Le indagini redatte per il Piano Strutturale individuano con esattezza tali aree, sarà compito del Piano Operativo stabilire le necessarie limitazioni alla fattibilità degli interventi.

3. Gli elementi di valore della struttura ecosistemica sono costituiti dalla presenza di agroecosistemi tradizionali, con colture promiscue, oliveti e seminativi e relittuali nuclei forestali di latifoglie, sclerofille e conifere. Sotto il profilo ecosistemico le criticità dell'area derivano dai processi di intensificazione delle attività agricole, dalla realizzazione di vigneti specializzati e dalla scarsa qualità delle formazioni forestali. Una particolare criticità ecosistemica è poi da riscontrare in quella parte dell'area soggetta a vincolo paesaggistico ma inglobata entro il perimetro urbano di Tavarnelle V.P. Per le criticità riconducibili esclusivamente ad aspetti agronomici, l'adozione di misure di mitigazione non può costituire un obbligo ma, nell'ambito di piani, programmi e progetti, può essere oggetto di concertazione tra l'amministrazione pubblica e gli interessati. L'area compresa entro il territorio urbanizzato presenta nelle parti sature una configurazione compiutamente definita e non è ragionevolmente modificabile. Con la eventuale previsione di interventi di cui all'art.95, comma 1, lettera b) della LR 65/2014. Il PO dovrà invece prescrivere la estensione della rete ecologica nell'ambito di eventuali interventi di nuova edificazione negli spazi urbani ancora liberi. Sul lago dei Chiostrini insistono, oltre al vincolo di cui all'art.136 del codice, anche quello di cui all'art. 142 ed un vincolo di protezione delle fonti di approvvigionamento idropotabile di cui all'art. 94 del D. Lgs.152/2006.

4. Nell'ambito della zona soggetta a vincolo spicca il valore monumentale e storico di San Piero in Bossolo. Gli ulteriori insediamenti storici sono costituiti da aggregati e case rurali sparse. Il vincolo comprende inoltre una parte del centro urbano di Tavarnelle interessato di recente da una crescita edilizia che ha prodotto tessuti insediativi difformi da quelli di la matrice storica, sia per i tipi edilizi adottati che per il rapporto con la morfologia dei luoghi e con la viabilità principale. Per la parte della zona soggetta a vincolo paesaggistico compresa nel territorio rurale il PS individua, ai sensi dell'art.64, comma 3, lett. b) della LR 65/2014, un "ambito di pertinenza" dell'insediamento di San Pietro in Bossolo. Entro tale pertinenza, il PO dovrà prescrivere il divieto di realizzazione di qualsiasi nuova unità volumetrica. Per le aree soggette a vincolo paesaggistico e comprese nel territorio urbanizzato, si prescrive, invece, che il PO non preveda interventi di cui all'art. 95, comma 1, lettera b) della LR 65/2014 in aree che risultino visibili dalla pieve di San Pietro in Bossolo. Gli ulteriori insediamenti storici, costituiti da aggregati e case rurali presenti nell'area vincolata, sono censiti in maniera capillare mediante schedatura contenuta nel PS. e con il PO ne saranno individuati i criteri di tutela con preciso riferimento al tipo edilizio che caratterizza ciascun edificio.

5. Il paesaggio agrario che circonda la zona di San Pietro in Bossolo è caratterizzato dalla predominanza dell'associazione tra oliveti e vigneti con rarissime inserzioni di altre colture

(seminativi o piccoli appezzamenti a coltura promiscua), relitti dell'organizzazione paesistica storica. Il grado di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica è medio-alto per la presenza di siepi e vegetazione di corredo non colturale. In particolare, sono riconosciuti come elementi di valore i tessuti coltivati composti dall'associazione tra oliveti e vigneti, le sistemazioni idraulico-agrarie (muri a secco e terrazzi) che sostengono alcuni degli oliveti tradizionali, la relazione tra tessuti coltivati e insediamenti storici. Sono da rilevare come elemento di criticità alcuni grandi impianti di vigneto specializzato con dilatazione della maglia agraria, la cancellazione delle sistemazioni idraulico-agrarie e del corredo vegetazionale non colturale (siepi, filari) e la drastica semplificazione della rete scolante. Al fine di limitare l'estendersi di una tale semplificazione colturale e paesaggistica, in occasione della realizzazione di nuovi vigneti, i necessari piani, programmi e progetti dovranno essere ben valutati sotto il profilo paesaggistico e idrogeologico concertando o incentivando l'adozione di alcuni criteri guida quali: interrompere la monotonia dei grandi appezzamenti con piantagione di siepi, alberi, olivi o cipressi lungo la viabilità campestre; modellare il terreno mitigandone le pendenze mediante introduzione di grandi muri a secco o con scarpate rese più gradevoli con piantagione di specie arbustive; organizzare la tessitura dei filari secondo lo schema cosiddetto "Key line" in alternativa al rittochino; diversificare il paesaggio mediante introduzione di appezzamenti di oliveto ad interruzione dei vigneti.

6. Le visuali di alto valore paesaggistico sono quelle dalla Pieve di San Piero in Bossolo e dalla campagna. Il sistema della viabilità rappresentato soprattutto da strade poderali interne percorribili permette di ammirare le varietà delle visuali paesaggistiche in ogni suo punto. Al fine di tutelare le visuali più importanti, il PO dovrà vietare la realizzazione di nuove unità volumetriche che interferiscano visivamente con la Pieve di San Pietro in Bossolo prendendo e riferimento la strada Cassia e la strada delle Cerbaie.

### **Art. 61 Zona di Semifonte-Petrognano**

1. L'area in questione, vincolata ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004, è individuata con DM 26/03/1970 GU 122-1970a ed è rappresentata nel PS alla tav. n. 4.

2. L'area presenta una morfologia tipica delle colline plioceniche dove le Argille azzurre sono sormontate dalle Sabbie e arenarie gialle. Questo contrasto di litologie crea superfici sub pianeggianti sommitali e versanti, incisi da valli, che dolcemente degradano verso il fondovalle in cui affiorano depositi alluvionali. I bacini dei torrenti Agliena, Avane e Avanello hanno profondamente inciso le sabbie e le argille di tutta l'area circostante la collina di Semifonte, permettendone l'emersione in modo che oggi questa si possa stagliare nettamente all'interno dell'intera zona compresa fra il crinale secondario Barberino-Sant'Appiano e quello percorso dalla SP 79. La caratteristica forma a stella della collina di Semifonte è il risultato dell'azione congiunta tettonica-distensiva, fluviale e di erosione meteorica. Nell'area è presente un piccolo lago artificiale nel versante sud-occidentale della collina di Petrognano. Lungo il corso del torrente Agliena, nel tratto in cui questo cinge da Nord la collina di Semifonte, sono presenti varie opere idrauliche costituite da briglie in materiale lapideo, ascrivibili alla seconda metà dell'Ottocento. I rischi principali sono legati alla presenza di aree interessate da frane quiescenti, suscettibili alla franosità. Le indagini redatte per il Piano Strutturale individuano con esattezza tali aree, sarà compito del Piano Operativo stabilire le necessarie limitazioni alla fattibilità degli interventi.

3. La struttura ecosistemica si presenta con il caratteristico mosaico ambientale formato da boschi di latifoglie/sclerofille e aree agricole, a costituire un unicum di interesse naturalistico e paesaggistico. Gli elementi di criticità sono legati all' abbandono e successiva chiusura



di aree agricole, con semplificazione del mosaico ambientale e perdita di valore naturalistico, alla scarsa qualità delle formazioni forestali, con bassi livelli di maturità, al rischio di incendi ai processi di intensificazione delle attività agricole con perdita di agroecosistemi tradizionali e realizzazione di vigneti specializzati. Trattandosi di criticità totalmente riconducibili ad aspetti agronomici, l'adozione di misure di mitigazione non può costituire un obbligo ma, nell'ambito di piani, programmi e progetti, dovrà essere oggetto di concertazione tra l'amministrazione pubblica e gli interessati.

4. Gli elementi di maggior rilievo dell'insediamento sono il Borgo di Petrognano e la Villafattoria Venerosi-Pesciolini, di impronta post-cinquecentesca. Nel borgo sono presenti sei case-torri riferibili alla seconda metà del '200, la chiesa di Santo Pietro, un'altra casa torre inserita in un complesso colonico successivo e due fornaci. Nella zona in cui sorgeva l'abitato di Semifonte, completamente distrutto dai fiorentini all'inizio del XIII sec., rimane oggi soltanto la Cappella di San Michele Arcangelo, posta nel punto più alto del colle. Il PO non consentirà, nell'ambito del perimetro del nucleo rurale e del relativo ambito di pertinenza, la realizzazione di alcuna nuova unità volumetrica.

5. Il paesaggio agrario è caratterizzato dalla presenza di aree boscate che intersecano e si alternano ai coltivi composti prevalentemente da seminativi semplici e vigneti specializzati con qualche residuale oliveto specializzato. Elevato valore testimoniale è conferito dalle terrazze che si dispongono sui versanti collinari dalle dolci pendenze e si susseguono coronate da filari alberati. Le criticità dell'area riguardano la consistente perdita di coltivi per abbandono e conseguente espansione delle macchie boscate, la significativa sostituzione dei coltivi di impronta tradizionale (prevalentemente seminativi arborati e oliveti) con impianti viticoli specializzati, la forte e diffusa semplificazione della maglia agraria. Sono da escludere eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti. Anche in questo caso, trattandosi di criticità totalmente riconducibili ad aspetti agronomici, l'adozione di misure di mitigazione non può costituire un obbligo ma, nell'ambito di piani, programmi e progetti, dovrà essere oggetto di concertazione tra l'amministrazione pubblica e gli interessati.

6. L'area è interessata da visuali di valore estetico percettivo da Sud e da Nord verso il borgo di Petrognano ed in particolare dal forte valore estetico delle visuali dalla collina di Semifonte verso il crinale di Marcialla, verso la torre medievale diruta del castello di Pogni e verso la pieve romanica di San Lazzaro a Lucardo. Altre visuali di alto valore percettivo sono quelle da ovest verso la collina, oltre che da sud e da nord, dalle quali risulta ben percepibile la piana sommitale e la cappella di San Michele Arcangelo corredata di cipressi. Ogni luogo del colle ha comunque in sé una visuale di notevole valore paesaggistico verso la vallata del fiume Elsa e verso Barberino d'Elsa. La inedificabilità stabilita al precedente comma risulta di valida tutela anche per le visuali panoramiche che interessano l'area.

## **Art. 62 Superstrada**

1. La stretta area di vincolo attraversa una grande varietà di morfologie che rispecchiano la geodiversità di un'area che comprende sia i rilievi dei Monti del Chianti che le colline del Bacino neogenico della Val d'Elsa, passando attraverso le alluvioni del T. Pesa e del F. Greve. Nell'area di vincolo sono presenti numerosi fenomeni franosi, alcuni dei quali attivi.

2. La fascia di vincolo della superstrada interessa altresì porzioni di ecosistemi forestali, fluviali/torrentizi e agroecosistemi di valore conservazionistico. Sono da rilevare una scarsa qualità delle formazioni forestali, con bassi livelli di maturità e rischio di incendi; una alterazione degli ecosistemi fluviali e torrentizi anche per inidonea gestione della vegetazione.

ripariale; una azione di frammentazione ecologica realizzata dall'asse stradale, svincoli e servizi; un parziale abbandono e successiva chiusura di aree agricole, con semplificazione del mosaico ambientale e perdita di valore.

3. È da sottolineare il valore di belvedere della superstrada Firenze-Siena, che consente la percezione visiva di aree dalla notevole bellezza paesaggistica quali le colline del Chianti, con un paesaggio agrario caratterizzato dall'alternarsi di olivi e vigneti, intramezzati da vaste aree boschive che cingono gli antichi centri abitati, le pievi secolari, le ville rinascimentali di cui il territorio è ricco.

4. Sotto il profilo paesaggistico le criticità si concentrano in quella parte del tracciato che intercetta le aree maggiormente urbanizzate e infrastrutturate come l'insediamento della Sambuca. Inoltre, i processi di intensificazione delle attività agricole hanno provocato una perdita di agroecosistemi tradizionali e realizzazione di vigneti specializzati.

5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da ammettere a condizione che:

- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano coerenti con le modalità insediative storicamente consolidate, lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;
- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;
- eventuali nuove edificazioni siano caratterizzate da una qualità progettuale adeguata ai valori paesaggistici di riferimento;
- i progetti di nuove opere viarie (per quanto concerne i tracciati, le altimetrie, le intersezioni, ecc.) siano compatibili con la prioritaria esigenza di limitare le alterazioni dei contesti paesaggistici;
- sia garantita la continuità della viabilità interpoderale, sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;
- nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, e i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente.

7. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto

paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono verso le Colline del Chianti.

8. Le barriere antirumore di nuova previsione devono essere realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l'ottimizzazione delle prestazioni antirumore, con priorità per l'impiego di materiali trasparenti.

9. I progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e di materiali innovativi in grado di favorire la maggiore armonizzazione delle opere con il contesto

### **Art. 63 Obiettivi per le aree tutelate per legge**

1. Obiettivi per le aree individuate all'articolo 142, comma1, lett. b) D.Lgs.42/2004-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:

- tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico- percettivi dei territori contermini ai laghi salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi lacustri;
- salvaguardare la continuità ecologica, le relazioni ecosistemiche, funzionali e percettive dei territori contermini ai laghi;
- evitare i processi di artificializzazione dei territori contermini ai laghi e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi lacustri;
- garantire l'accessibilità e la fruibilità sostenibile dei territori perilacuali anche attraverso la creazione o il mantenimento di adeguati accessi pubblici e varchi visuali verso il lago;
- favorire la ricostituzione della conformazione naturale dei territori perilacuali interessati da processi di antropizzazione ed il recupero e la riqualificazione delle aree compromesse o degradate.

2. Obiettivi per le aree individuate all'articolo 142, comma1, lett. c) D.Lgs.42/2004- 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.

- tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico-percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;
- evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;
- limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;

- migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico;
- riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;
- promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.

3. Obiettivi per le aree individuate all'articolo 142, comma1, lett. g) D.Lgs.42/2004-I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227:

- migliorare l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio e della protezione dei rischi derivanti da valanghe e caduta massi;
- tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei territori coperti da boschi salvaguardando la varietà e la tipicità degli ambienti forestali;
- tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e planiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;
- salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale riconosciuti tali dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;
- garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico-culturali ed estetico- percettivi;
- recuperare i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, soggetti a ricolonizzazione forestale;
- contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale e preservare le radure identificabili come prati-pascoli, ancorché arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvo- pastorali;
- promuovere la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storico artistico, ambientale e paesaggistico rappresentato dal bosco, con particolare riferimento alle zone montane e a quelle a rischio di abbandono;
- valorizzare le produzioni locali legate alla presenza del bosco e promuoverne forme di fruizione sostenibile, anche al fine di ricostituire le relazioni tra il bosco e le comunità.

#### **Art. 64 Recepimento nel PS degli obiettivi paesaggistici per le zone vincolate ai sensi dell'art.142 D.Lgs.42/2004**

1. Con riferimento alle aree vincolate ai sensi dell'art.142, comma1, lett. b) D.Lgs.42/2004, le aree individuate come pertinenza degli specchi d'acqua saranno tutelate nell'ambito del PO mediante una significativa limitazione delle possibilità edificatorie. Oltre tutto, le due aree rappresentate nel PIT/PPR come assoggettate a vincolo, quella del "lago dei Chiostrini" e quella del "lago di Cepparello", risultano entrambe interessate da ulteriori vincoli: quello di cui all'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 in quanto fonti di approvvigionamento idropotabile, quello relativo alla dichiarazione di notevole interesse pubblico in quanto ubicato in prossimità della Pieve di San Pietro in Bossolo per il lago dei Chiostrini e quello relativo alle aree boscate per il lago di Cepparello.

2. Con riferimento alle aree vincolate ai sensi dell'art.142, comma1, lett. c) D.Lgs.42/2004, sono individuate aree di pertinenza fluviale costituite da fasce di territorio che si collocano in continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico, Sarà compito del PO definire strategie, misure, regole e discipline volte a tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti in relazione al contesto fluviale, evitare processi di artificializzazione degli alvei e delle aree di pertinenza fluviale e ulteriori processi di urbanizzazione nei contesti fluviali garantendo che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi identitari dei paesaggi fluviali. Le aree di pertinenza fluviale, che potranno essere più estese o più ristrette della fascia di 150 metri stabilita per legge, saranno rese inedificabili dal PO. Si prevede inoltre la redazione, nell'ambito del PO, di un progetto guida per il parco fluviale della Pesa che preveda la riqualificazione dell'insediamento nel suo complesso mediante creazione di nuove connessioni con il fiume, previsioni di ripristino ambientale e realizzazione di percorsi ciclabili e attrezzati per la corsa.

3. Con riferimento al vincolo art.142, comma1, lett. g) D.Lgs.42/2004, si prevede anche l'individuazione di due "zone ad elevato grado di naturalità " di cui all'art. 64, comma 1, lett. c) della LR 65/2014: Badia a Passignano e Cepparello. L'area ad elevato grado di naturalità 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 un'area di grande pregio per l'interesse storico, naturalistico, paesaggistico e per la funzione ecologica di incremento della biodiversità. I confini dell'area sono stati individuati con delibera di Consiglio Comunale n° 46 del 23.09.2008 e riportati sia nel PS che nel PO. L'area ad elevato grado di naturalità di Cepparello, con l'omonimo lago e una vasta area boscata, rappresenta un importante serbatoio di naturalità e biodiversità che svolge fondamentali funzioni ecologiche nel sistema territoriale.

## **Art. 65 Beni culturali**

1. Nel territorio comunale di Barberino Tavarnelle sono presenti i seguenti beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio":

- Chiesa e compagnia di Sant'Antonio;
- Villa di Poggio Petroio;
- - Podere della chiesa;
- Chiesa canonica di San Bartolomeo;
- Chiesa S. Lucia al Borghetto, Canonica, Cappella dell'Annunziata;
- Villa Spicciano o del Nero e annessi;
- Chiesa di San Pietro in Bossolo;
- Villa il Marocco;
- Chiesa e convento di Santa Maria del Carmine a Marocco;
- Torre e chiesa di San Paolo al tiene oggi San Polo;
- Santuario di Santa Maria alle grazie a Pietracupa;
- Torre medievale;
- Palazzo Pretorio in San Donato in Poggio;
- Palazzo Malaspina;
- Chiesa di Santa Maria della Neve;
- Parrocchia di San Donato in Poggio;
- Casa colonica e quattro fabbricati agricoli e annessi con bosco e terreni di pertinenza;

- Oratorio di San Biagio alla badia di Passignano;
- Badia a Passignano;
- Chiesa di San Lorenzo a Vigliano;
- Cappella di San Michele Arcangelo;
- Villa di Petrognano;
- Complesso di Semifonte;
- Palazzetto Pandolfini e parco;
- Chiesa di San Filippo;
- Chiesa di San Martino a pastine ed ex canonica;
- Ruderì dell'antico Tempio di Sant'Appiano;
- Chiesa Santa Maria a Poneta;
- Villa Torrigiani di Vico nuovo;
- Villa di Vico Vecchio;
- Chiesa di Santa Maria a Linari;
- Chiesa di San Lorenzo;
- Canonica di San Lorenzo a Cortine;
- Castello di Paneretta;
- Chiesa di San Ruffignano;
- Rovine del Castello di Cepparello.

2. Sono inoltre vincolati ai sensi i beni di cui all'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre 50 anni, mobili, o ad oltre 70 se immobili.



## **PARTE III STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE**

### **TITOLO I LINEE GENERALI DEL DIMENSIONAMENTO DI PIANO E DELLA STRATEGIA**

#### **Art. 66 Il dimensionamento: rapporto Piano Strutturale e Piano Operativo**

1. Il dimensionamento del piano, nel rispetto dei criteri di cui al DPGR 32/R/2017 e riferito al Territorio Urbanizzato, comprende gli interventi che nel PO saranno inquadrati fra quelli di cui all'art. 95, comma 1, lettera b) della LR 65/2014 e, più precisamente:

- -gli interventi di nuova edificazione di cui all'art.134, comma 1, lettera a) L.R. 65/2014, sia quando soggetti a piano attuativo o progetto unitario convenzionato che quando realizzabili con intervento diretto;
- -gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante piano attuativo o progetto unitario convenzionato. Sono sempre da assoggettare a piano attuativo o a progetto unitario convenzionato gli interventi di ristrutturazione urbanistica e, quando prevedano ampliamenti superiori al 20%, le "addizioni volumetriche agli edifici esistenti" e gli interventi di sostituzione edilizia, descritti rispettivamente alla lettera g) ed alla lettera l) dell'art. 134- comma 1, della LR 65/2014;
- -gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'art.125 della LR 65/2014.

2. Nel Piano Operativo, ciascun intervento compreso fra quelli di cui sopra sarà dimensionato in valore assoluto mediante redazione di specifica previsione o scheda norma.

#### **Art. 67 Modalità di attuazione degli interventi**

1. Le previsioni del Piano Operativo potranno essere attuate nei modi seguenti:

- gli interventi, comunque denominati, che comportino la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o quelli ritenuti particolarmente complessi o rilevanti sono soggetti a piano attuativo di cui al Titolo V, Capo II della LR 65/2014;
- gli interventi, comunque denominati, ricadenti in aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria sono assoggettati a Progetto Unitario Convenzionato di cui all'art. 121 della LR 65/2014 quando si voglia conseguire un adeguato coordinamento della progettazione e/o disciplinare la modalità di cessione di opere e benefici pubblici correlati all'intervento stesso;
- nei casi diversi da quelli di cui sopra, ferma restando la possibilità, nell'ambito del Piano Operativo, di un motivato assoggettamento a piano attuativo o progetto unitario convenzionato, è sempre possibile l'intervento diretto.

#### **Art. 68 Standard urbanistici**

1. Gli standard urbanistici rappresentano l'unità di misura (mq/ab) della dotazione minima di aree pubbliche per servizi ed attrezzature che ogni strumento urbanistico deve prevedere. Nel DM 1444/68 tale dotazione viene espressa in modo sia globale (18mq/ab.) che



disaggregato per tipologia di dotazione (istruzione; attrezzature di interesse comune; spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport; parcheggi). Lo stesso DM prevede poi, classificandole come Zone F, aree da destinare all'istruzione superiore, alle attrezzature sanitarie ed ospedaliere, ai parchi pubblici urbani e territoriali.

2. Il Piano Strutturale restituisce e attesta la dotazione attuale delle aree pubbliche per servizi ed attrezzature presenti nel territorio comunale. La ricognizione degli standard urbanistici esistenti è restituita, in forma puntuale e localizzata, nel documento A1 "Ricognizione degli standard urbanistici esistenti e dei percorsi accessibili per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane".

3. Il Piano Strutturale, contestualmente alla ricognizione degli standard urbanistici esistenti, individua i percorsi che permettono e garantiscano il raggiungimento e la fruizione delle aree che erogano funzioni pubbliche urbane, così come riportati nel documento A1.

4. Il dimensionamento delle aree a standard è definito per il complessivo territorio comunale. Le previsioni di PO dovranno tuttavia garantire il rispetto degli standard di cui al DM 1444/68 nelle singole UTOE. Più precisamente, dovranno essere rispettati gli standard di cui all'art.3 del DM 1444/68 nei centri di Barberino, Tavarnelle, San Donato in Poggio, Vico d'Elsa, Marcialla e nel nucleo residenziale di Sambuca val di Pesa. Dovranno, invece, essere rispettati gli standard di cui all'art.5 del DM 1444/68 nelle aree produttive dei fondovalle dell'Elsa e della Pesa.

5. Il PO e la successiva pianificazione attuativa dovranno prevedere, per tutti gli interventi compresi nel dimensionamento di piano, la realizzazione di una quantità di aree pubbliche che, oltre a soddisfare le esigenze derivanti dagli interventi stessi a livello quantitativo, determinino un incremento di qualità nella configurazione dello spazio collettivo degli insediamenti.

6. Nelle zone di fondovalle gravate da un deficit di attrezzature e spazi pubblici, eventuali interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica sono da prevedere mediante pianificazione attuativa o progetto unitario convenzionato che garantisca la cessione delle necessarie aree di standard a servizio della zona in cui ricade l'intervento. In alternativa alla cessione diretta di aree di standard, il Piano Operativo potrà prevedere, nei casi consentiti dalla legge, la monetizzazione delle stesse, con la possibilità esclusiva di utilizzare le risorse finanziarie in tal modo reperite per acquisire e sistemare, sulla base di un complessivo disegno urbanistico, i necessari spazi pubblici di cui all'art. 5 del DM 1444/68, nell'ambito della stessa zona in cui si realizza l'intervento.

## **Art. 69 Perequazione**

1. La perequazione urbanistica si applica alle aree interessate da trasformazione urbanistica (ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione) promuovendo, fra le proprietà dei beni immobili coinvolti, forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi. In misura proporzionale alle proprietà delle aree oggetto di trasformazione sono ripartiti gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico, gli oneri per eventuali ulteriori benefici pubblici prescritti dal Piano Operativo.

2. Di norma, negli interventi di trasformazione soggetti a piano attuativo dovrà essere ceduta una parte della superficie territoriale da destinare al reperimento degli standard e alle

necessarie dotazioni infrastrutturali. È demandata al Piano Operativo la facoltà di specificare possibili modalità alternative di contribuzione alle dotazioni territoriali da parte dei soggetti attuatori. In particolare, dove consentito dalla legge, il PO potrà prevedere l'attivazione di meccanismi di monetizzazione in alternativa alle procedure ordinarie di realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione.

#### **Art. 70 Quadro previsionale strategico dimensionale e avviso pubblico**

1. Le quantità previste nel dimensionamento del PS sono oggetto di interventi da realizzarsi progressivamente nel tempo mediante inserimento nel PO nella misura prevista nel pertinente quadro previsionale strategico.
2. Il quadro previsionale strategico dimensionale è lo strumento con il quale l'amministrazione comunale stabilisce il dimensionamento degli interventi di trasformazione da prevedere nel PO per il quinquennio di riferimento. Esso è definito in base a considerazioni di tipo socio-economico ed a valutazioni sulle necessità della popolazione. Le verifiche sulla sostenibilità degli interventi sono eseguite in considerazione dello stato delle opere di urbanizzazione e della previsione del loro adeguamento e ampliamento nei programmi dell'amministrazione comunale e dei gestori dei servizi.
3. Il quadro previsionale strategico dimensionale potrà essere definito, nei contenuti e nel dimensionamento, anche mediante avviso pubblico con cui si invitano tutti i soggetti che possano averne interesse a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici del Piano Strutturale. Il comune dovrà definire gli ambiti entro cui tali proposte possano essere presentate tenendo conto anche dello stato delle opere di urbanizzazione, dei propri programmi e di quelli dei soggetti gestori dei servizi. Per le modalità dell'eventuale avviso pubblico valgono i criteri stabiliti dal Dpgr 32/R/2017.

#### **Art. 71 Prescrizioni ambientali per il territorio comunale**

1. Le prescrizioni ambientali rappresentano le condizioni alla trasformabilità che devono essere messe in atto o le misure necessarie per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente a seguito dell'attuazione del Piano. Tali prescrizioni emergono dagli impatti delle trasformazioni sull'ambiente, in particolare dalla sovrapposizione tra i punti di fragilità che risultano dallo Stato dell'Ambiente e le trasformazioni previste dal PS. Le prescrizioni riportate di seguito sono riferite a tutto il territorio comunale.
2. Risorsa acqua. Tutti gli interventi che comportino un incremento di abitanti insediati o insediabili possono essere previsti nel PO esclusivamente previa verifica della effettiva disponibilità della risorsa idrica, della effettiva capacità di trattamento e depurazione delle acque e della adeguatezza della rete idrica. Detti interventi possono essere previsti nel PO anche con la condizione che le disponibilità e adeguatezze di cui sopra siano conseguite, nell'arco del quinquennio, prima che vengano approvati i piani attuativi per la realizzazione degli interventi stessi o, esclusivamente per gli interventi diretti, prima del rilascio del relativo permesso di costruire.
3. Rifiuti. Ogni piano attuativo o progetto unitario convenzionato dovrà contenere una valutazione sull'adeguatezza, o meno, delle strutture per la raccolta dei rifiuti nella zona interessata e, se necessario, dovranno prevedere la realizzazione di isole ecologiche ubicate

in maniera tale da garantire il facile raggiungimento da parte dell'utenza, compatibilmente con le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.

4. Energia. Fermo restando quanto disposto dalla vigente legislazione e dai piani di settore riguardanti il contenimento dei consumi energetici, per gli interventi di trasformazione contenuti nel dimensionamento di PO saranno adottati meccanismi normativi che consentano, anche con premi in termini volumetrici, di incentivare la realizzazione di edifici passivi o a basso consumo energetico.

5. Aria. La pianificazione urbanistica, in coerenza con il PS, dovrà rispondere ad eventuali necessità abitative mediante il consolidamento dei centri urbani esistenti, evitando il proliferare di insediamenti residenziali sparsi, in maniera da non incrementare i flussi di traffico.

6. Radiazioni non ionizzanti. Nel redigere qualsiasi previsione urbanistica si dovranno rispettare i limiti per l'esposizione puntuale ai campi elettromagnetici, previsti dalla normativa vigente, in relazione alle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dalle Stazioni Radio Base.

7. Aziende insalubri.

- a) Si prescrive la non ammissibilità di aziende a rischio d'incidente rilevante in aree che siano comprese in un raggio inferiore a 2 Km dai centri del sistema urbano comunale.
- b) Le attività artigianali-industriali sono ammesse nelle UTOE 2 Fondovalle del Pesa e 4 Fondovalle dell'Elsa nonché nella zona produttiva di Rovai a Tavarnelle V.P.
- c) Sono permesse le attività di servizio-artigianali in aree urbane, limitatamente alle attività di servizio alla popolazione (lavanderie, estetiste, parrucchieri piccoli laboratori, attività di riparazione, gelaterie artigianali etc.), per le quali si prescrive, tuttavia, di adottare tutte le misure necessarie a garantire l'insediamento in maniera armoniosa e compatibile con le esigenze di protezione dall'inquinamento all'interno del tessuto urbano.

8. Suolo e sottosuolo. In linea con il PS, il PO perseguirà il massimo contenimento del consumo di suolo e di aree urbanizzate. In caso di trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo, le parti non occupate da unità volumetriche dovranno essere sistemate, dove tecnicamente possibile, in materiali permeabili. Anche i nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Inoltre, dovranno essere evitati fenomeni di contaminazione delle acque sotterranee e superficiali da parte di scarichi di qualsiasi tipo provenienti sia dai centri abitati che dalle attività produttive. Qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli art. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore l'ufficio della Soprintendenza per i Beni archeologici di Firenze, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per il territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

9. I Siti contaminati o potenzialmente contaminati sono assoggettati a procedimenti di bonifica e ripristino ambientale o di interventi di messa in sicurezza permanente secondo quanto previsto dalle norme vigenti (D.Lgs. n.152 del 3 aprile 2006 "Norme in materia ambientale" e successive disposizioni correttive ed integrative; L.R. 18 maggio 1998, n.25 "Norme per la gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti inquinati"; regolamento regionale D.P.G.R. n. 14/R del 2004 "Regolamento regionale di attuazione ai sensi della lettera e), comma 1, dell'articolo 5 della L.R. 18 maggio 1998, n.25 "Norme per la gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti inquinati", Piano Provinciale di bonifica delle aree inquinate della città

Metropolitana di Firenze, contenente norme tecniche e procedurali per l'esercizio delle funzioni amministrative e di controllo attribuite agli enti locali nelle materie della gestione dei rifiuti e delle bonifiche". I siti di bonifica attivi sono consultabili presso il SISBON (banca dati dei siti interessati da procedimenti di bonifica: <http://sira.arpat.toscana.it/apex/f?p=SI-SBON:REPORT:6700017684165077>). Nella definizione delle previsioni urbanistiche, gli interventi di sostituzione edilizia/ristrutturazione urbanistica in aree in passato occupate da attività potenzialmente contaminanti dovranno essere condizionati all'esecuzione di adeguate investigazioni dello stato di qualità dei suoli volti a definire la necessità dell'attivazione delle procedure di caratterizzazione ed eventuale bonifica individuate dalla normativa nazionale e regionale, in relazione alle destinazioni previste. È da mettere in atto un monitoraggio dei siti in fase di bonifica o da bonificare.

10. Ecosistemi della flora e della fauna. Nella definizione delle previsioni del PO dovrà sempre tenersi presente la necessità di qualificare ed incrementare la rete ecologica a livello comunale attraverso azioni rivolte al perseguimento di equilibri ecologici più consolidati ed al miglioramento della biodiversità floristica e faunistica.

## **Art. 72 Struttura del quadro strategico**

1. Le strategie del PS perseguono, in coerenza con la LR. 65/2014, lo sviluppo sostenibile e sono finalizzate alla definizione di uno scenario futuro teso a al miglioramento della qualità della vita (rispetto alle condizioni territoriali, urbane e socio-economiche) e all'ottimizzazione delle risorse presenti nel territorio comunale.

2. Le strategie del Piano Strutturale sono sviluppate in due categorie:

a) strategie generali, che restituiscono una visione strategica dell'intero territorio comunale

b) strategie d'ambito territoriali, che riguardano i seguenti ambiti territoriali specifici:

b1) Particolari strategie per il territorio rurale

b2) Particolari strategie per il territorio urbanizzato

Le strategie d'ambito territoriale apportano delle indicazioni specifiche di tipo tematico e/o localizzativo in correlazione alle strategie generali.

3. Le strategie generali sono strutturate rispetto alla seguente consequenzialità logica:

- Obiettivi
- Strategie generali
- Strategie specifiche

4. Le strategie generali, inoltre, sono suddivise rispetto ai seguenti sei sistemi/ambiti strategici:

- A. Sistema infrastrutturale e gestione della mobilità
- B. Sistema industriale e artigianale
- C. Sistema delle dotazioni pubbliche
- D. Sistema del territorio rurale
- E. Sistema ambientale
- F. Sistema insediativo

## **Art. 73 Strategie generali**

1. Le strategie del PS sono le seguenti:

A - SISTEMA INFRASTRUTTURALE E GESTIONE DELLA MOBILITÀ

Obiettivi:

- Messa a sistema dei percorsi pedo-ciclabili, dei collegamenti carrabili e della rete ferroviaria in forma sinergica tra il territorio comunale e regionale
- Sviluppo di un sistema integrato di mobilità sostenibile

STRATEGIE GENERALI	STRATEGIE SPECIFICHE
<b>Aumentare e favorire la mobilità dolce a diversa percorrenza in forma capillare su tutto il territorio</b>	Valorizzare i percorsi ciclopedonali di collegamento tra i centri abitati (in particolare per quello esistente Barberino/Tavarnelle)
	Preservare ed implementare la struttura capillare dei sentieri per garantire l'accessibilità a tutto il territorio (dal fondovalle ai crinali) qualificando i nuclei rurali e minori come luoghi snodo di un sistema di itinerari tematici
	Mettere a sistema la rete (locale e regionale) dei percorsi ciclabili e ciclo-fluviali con il completamento e la realizzazione dei tracciati lungo il Torrente Pesa e lungo il Fiume Elsa.
<b>Sviluppare la mobilità di collegamento interna al territorio comunale</b>	Efficientare la rete stradale con il miglioramento dei collegamenti tra i centri urbani e con l'implementazione di tracciati di scorrimento veloce nei centri abitati a beneficio dei flussi veicolari di transito e della sicurezza degli ambiti urbani
	Migliorare il collegamento per le frazioni
	Garantire l'accessibilità e la fruibilità dei luoghi d'interesse culturale e d'aggregazione mediante una dotazione adeguata di parcheggi di prossimità (centri storici, centri sportivi, luoghi di culto, porte dei Parchi Fluviali, ecc.)
	Favorire il mantenimento dei percorsi fondativi e della rete di viabilità minore e di crinale preservandone la funzionalità di collegamento e i valori paesaggistici e storico-testimoniale
<b>Sviluppare la mobilità di collegamento esterna al territorio comunale (intercomunale)</b>	Valorizzare la rete ferroviaria
	Efficientare le infrastrutture di collegamento alle aree industriali (Sambuca e area produttiva Elsa) per il traffico merci
	Realizzare nodi strategici intermodali in cui permettere l'integrazione tra le reti di mobilità di livello locale e sovralocale e tra le diverse modalità di trasporto pubblico (TPL)/privato
	Attivare un coordinamento sinergico con i Comuni confinanti per le politiche infrastrutturali e di servizio urbano (in particolare rivolto con i comuni di Certaldo e Poggibonsi)

## B - SISTEMA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

### Obiettivi:

- Innalzamento della qualità urbana e miglioramento della fruizione degli insediamenti produttivi

STRATEGIE GENERALI	STRATEGIE SPECIFICHE
<b>Aumentare la dotazione urbana ed ecologica delle aree industriali</b>	Incrementare (laddove carente) la dotazione dei servizi locali (parcheggi e verde) anche mediante interventi riorganizzazione urbana volta a migliorare la fruizione e la qualità dello spazio pubblico
	Promuovere l'incremento di dotazioni ecologicamente compatibili nelle aree produttive
<b>Riqualificare il tessuto urbano delle aree produttive definendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesagistiche con il territorio aperto</b>	Completare il tessuto edificato esistente prevedendo la chiusura delle aree di margine mediante un disegno integrato con il territorio aperto
	Recuperare i complessi produttivi obsoleti e dismessi con interventi volti alla mitigazione degli impatti paesistici e al miglioramento della qualità degli spazi aperti

## C - SISTEMA DELLE DOTAZIONI PUBBLICHE

### Obiettivi:

- Potenziamento delle dotazioni e delle attrezzature pubbliche rispondendo in modo efficiente alle esigenze emergenti dal territorio

STRATEGIE GENERALI	STRATEGIE SPECIFICHE
<b>Migliorare e qualificare gli spazi pubblici</b>	Completare e realizzare i parchi territoriali fluviali: il Parco Fluviale del Torrente Pesa e il Parco Fluviale del Fiume Elsa con l'inserimento di elementi di valenza simbolica (porte del parco)
	Realizzare un parco condiviso e plurifunzionale tra i centri abitati di Barberino e Tavarnelle
	Riqualificare le centralità urbane per favorire l'aggregazione sociale
	Aumentare e concentrare la dotazione dei servizi pubblici nei centri abitati di maggior rilevanza

<b>Potenziare le attrezzature a servizio della persona nell'ambito sportivo-ricreativo</b>	Predisporre attrezzature a servizio ed a supporto delle attività sportive per innalzare il livello di accessibilità e migliorare lo stato degli impianti esistenti
	Valorizzare i luoghi della cultura e della creatività
<b>Promuovere un'offerta turistica locale diversificata</b>	Sviluppare il turismo fluviale e naturalistico
	Promuovere il turismo sostenibile lungo le strade del vino valorizzando i territori della produzione vinicola di pregio

D - SISTEMA DEL TERRITORIO RURALEObiettivi:

- Valorizzazione in modalità attiva il territorio rurale integrando sinergicamente le componenti agricole, paesaggistiche e antropiche

<b>STRATEGIE GENERALI</b>	<b>STRATEGIE SPECIFICHE</b>
<b>Valorizzare un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica e valori ambientali e paesaggistici</b>	Recuperare i territori in stato di abbandono produttivo e incoraggiare le attività delle tradizioni agricole in riferimento alla Carta del Chianti
	Incentivare le buone pratiche di conduzione agricola sostenibile per consentire un'evoluzione virtuosa del territorio rurale e per mantenere alti livelli di fertilità
	Sostenere le pratiche di ottimizzazione dei consumi d'acqua e le soluzioni di mitigazione del rischio di carenza idrica
	Valorizzare la produzione vinicola in forma sinergica con i valori paesaggistici
<b>Tutelare i caratteri paesaggistici del territorio favorendone la fruizione e mettendo a valore le risorse ecologiche naturali</b>	Preservare le visuali e le strade panoramiche che esaltano la valenza paesistica del territorio
	Promuovere le zone ad alta potenzialità di biodiversità (aree di reperimento per parchi territoriali e ex-ANPIL)
	Promuovere la gestione e manutenzione del paesaggio agrario quale elemento identitario della collettività
	Ripristinare/realizzare aree umide o ambienti tipici e idonei all'avifauna
	Riqualificare i piccoli borghi e i nuclei rurali con interventi di miglioramento degli spazi e dei servizi pubblici.



<b>Valorizzare i nuclei rurali e il patrimonio edilizio rurale testimoniale</b>	Tutelare l'integrità morfologica e percettiva dei centri storici e nuclei rurali in relazione con il territorio aperto preservando la leggibilità della struttura insediativa di crinale, le relazioni tra edificato e territorio agricolo, le visuali panoramiche, i rapporti di reciproca intervisibilità tra i centri e il territorio aperto
	Rafforzare le interrelazioni tra i nuclei rurali e i centri abitati per marcare un'idea di comunità unitaria
	Salvaguardare l'integrità d'impianto (morfologico e architettonico) degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/ testimoniale mediante forme di tutela attiva che ne favoriscano la fruizione e l'utilizzo

E - SISTEMA AMBIENTALEObiettivi:

- Innalzamento della qualità ecosistemica

<b>STRATEGIE GENERALI</b>	<b>STRATEGIE SPECIFICHE</b>
<b>Prevenire condizioni di dissesto e predisporre un territorio in sicurezza (idrogeomorfologica)</b>	Perseguire obiettivi di sicurezza nella progettualità territoriale volta alla tutela e alla prevenzione del dissesto idrogeologico
	Messa in sicurezza dei movimenti franosi e per la stabilizzazione del terreno
	Tutelare i valori paesistici, ecologici ed idrogeomorfologici dei sistemi di Fondovalle (in particolare del Torrente Pesa)
	Incrementare le opere per la riqualificazione ecologica e l'adeguamento funzionale del reticolo idrografico minore (borri e fossati)
<b>Efficientare le reti tecnologiche e la gestione dei rifiuti</b>	Predisporre le infrastrutture adeguate atte a favorire la gestione integrata dello smaltimento dei rifiuti
	Potenziare e ammodernare la rete acquedottistica
	Predisporre nuovi impianti di depurazione ed interventi di adeguamento della rete fognaria
<b>Migliorare la qualità ecosistemica e la continuità ecologica</b>	Miglioramento della gestione delle fasce ripariali per la valorizzazione del continuum ecologico dei corsi d'acqua
	Ristabilire alti livelli di permeabilità ecologica preservando i corridoi ecologici, mantenendo i varchi residuali nell'edificato e limitando lo sviluppo degli agglomerati isolati extraurbani
	Favorire la gestione forestale sostenibile delle matrici forestali degli ecosistemi territoriali
	Mantenere e recuperare le direttrici di connettività ecologica

F - SISTEMA INSEDIATIVO

Obiettivi:

- Riduzione del consumo di suolo e valorizzazione dei centri abitati

STRATEGIE GENERALI	STRATEGIE SPECIFICHE
<b>Riqualificare e rigenerare centri urbani e i margini urbani</b>	Tutelare attivamente gli edifici di pregio storico e architettonico
	Riqualificare le parti urbane periferiche
	Ridisegnare i margini urbani mediante progetti di riqualificazione urbana
	Attivare politiche urbane per la questione abitativa: Housing sociale

2. La portata territoriale delle strategie è restituita mediante la Tav. 17 "Strategie dello sviluppo sostenibile" e mediante il documento A4 "Strategie dello sviluppo sostenibile - schemi descrittivi", in cui in forma ideogrammatica sono restituite le strategie rispetto a ciascun sistema/ambito strategico.

**Art. 74 Particolari strategie per il territorio rurale.**

1. Il PO, sulla base dei caratteri insediativi e paesaggistici, individua le aree entro le quali inibire la costruzione di annessi agricoli, stabilirne dimensioni ridotte od obbligarne il totale o parziale interramento.

2. Con gli stessi criteri sono individuate le aree oggetto di limitazioni in merito alla realizzazione di nuovi edifici per residenze rurali, fermo restando che tali edifici sono da localizzare preferibilmente nell'ambito, o nell'intorno immediato, di insediamenti rurali esistenti, nel rispetto delle modalità insediative degli stessi, dei caratteri dimensionali, materici e cromatici degli edifici che lo formano ed avendo cura di collocare le nuove unità volumetriche in maniera che non si restringa la visuale percepita dai principali assi viari verso il nucleo o dal nucleo stesso verso i principali punti panoramici.

3. Il PO definisce altresì il livello minimo di infrastrutture necessarie affinché sia consentito il mutamento di destinazione degli edifici e/o il loro riutilizzo, prevedendo eventualmente un regime differenziato fra edifici già destinati, anche parzialmente, alla residenza civile o rurale e fabbricati ancora destinati ad usi diversi. Nelle zone non servite da fognatura e da acquedotto pubblico si dovranno stabilire i criteri alternativi da adottare perché vengano garantiti l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque reflue.

4. Nel contesto del territorio rurale, tutti gli interventi che hanno ad oggetto la trasformazione di edifici ed aree mediante nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o, comunque, da eseguirsi tramite PAPMAA, dovranno contenere tutte le valutazioni e gli approfondimenti progettuali necessari a garantire la tutela dei beni ambientali e paesaggistici compresi nell'ambito di riferimento. In particolare, il PO dovrà definire i criteri di tali approfondimenti con riferimento particolare, anche se non esclusivo, ai seguenti elementi:

- I boschi e altre formazioni forestali

- Le aree di crinale con il loro contesto agro forestale
- I percorsi storici e i loro manufatti di corredo
- Le alberature, filari, siepi. - La viabilità minore,
- Le opere di sistemazione agraria (muri, ciglioni, dreni),
- Le aree coltivate ad olivo
- Le sistemazioni tradizionali delle aree esterne agli edifici
- Gli edifici rurali di tipologia tradizionale e di valore ambientale, la loro posizione, le pertinenze, aie, corti e relativi annessi agricoli, gli edifici per la trasformazione di prodotti agricoli;
- La viabilità rurale;
- I terrazzi e le sistemazioni idraulico-agrarie connesse;
- La maglia agraria;
- I boschi poderali; le scarpate alberate o con copertura arbustiva o erbosa; le siepi; i filari; gli alberi isolati;
- Le colture tradizionali.

5. Fermi restando gli approfondimenti di cui sopra, nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie connesse alla attuazione di PAPMAA sono sempre da rispettare le seguenti prescrizioni generali:

- la nuova viabilità deve essere limitata allo stretto indispensabile, ed evitare alterazioni ed interferenze con la rete scolante e con il reticolo idrografico;
- i nuovi edifici, possono essere richiesti solo in assenza di possibilità di recupero, per le funzioni necessarie, di edifici esistenti.

6. Tra le misure di miglioramento ambientale da realizzarsi nell'ambito dei PAPMAA sono comprese anche la eliminazione di linee elettriche aeree in disuso, oppure l'interramento di quelle attive e la eliminazione di edifici ed annessi fatiscenti, precari o comunque incongrui rispetto al contesto.

7. Nella redazione e nella valutazione dei PAPMAA dovranno essere tenuti in considerazione specifici obiettivi di qualità paesaggistica per le aziende agricole:

- a) cura delle coltivazioni arboree evitando l'abbandono degli oliveti e dei boschi;
- b) mantenimento, quando possibile, degli oliveti su sesto tradizionale o i vigneti tradizionali;
- c) tendenza a trasformare i seminativi – quando visivamente appaiono come “lacerazioni” del contesto agro-forestale dei crinali - in oliveti anche di larghezza limitata, posti a corredo della viabilità di impianto;
- d) mantenimento dei manufatti storici minori come tabernacoli, fonti, ecc., i filari e gli alberi isolati a corredo del sistema insediativo. Valgono, inoltre, gli obiettivi di qualità relativi al tipo di paesaggio di cui il contesto agroforestale fa part

8. Il PO stabilisce, in aggiunta al caso già previsto dall'art. 74 della LR 64/2015, quando il PMAA, in ragione dell'aggravio del carico urbanistico o delle necessità infrastrutturali generate dagli interventi previsti, debba acquisire valore di piano attuativo.

9. È di norma da evitarsi la collocazione di impianti ed elettrodotti aerei nelle aree di crinale e nelle aree di pertinenza dei nuclei rurali per preservare l'intervisibilità.

10. La installazione di impianti fotovoltaici nel territorio rurale, dove non vietato da piani, leggi o regolamenti vigenti, dovrà essere realizzata mediante utilizzo di coperture degli edifici che non presentano particolare valore storico architettonico e paesaggistico o di altri manufatti edilizi quali tettoie, coperture di parcheggi e simili. Il PO potrà specificare le caratteristiche e le modalità di installazione in rapporto ai vari contesti territoriali e paesaggistici.

10. Per la installazione di impianti fotovoltaici nel territorio rurale, dove non vietato da piani, leggi o regolamenti vigenti, il PO dovrà prevedere norme a tutela del paesaggio e degli edifici ed insediamenti di impianto storico.

#### **Art. 75 Particolari strategie per il territorio urbanizzato**

1. Le specifiche strategie per i singoli nuclei urbani o insediamenti di carattere produttivo è definita nei successivi articoli del presente titolo. Le nuove esigenze abitative o commerciali dovranno essere soddisfatte nel PO mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, di edificazione nei lotti liberi all'interno del tessuto consolidato o in aree destinate a strategie di riqualificazione urbana per la ridefinizione del disegno dei margini urbani.

2. Tutti gli interventi dovranno accompagnarsi, dove necessario, ad una razionalizzazione e adeguamento delle infrastrutture (acquedotto, fognatura, viabilità ...). A tale scopo la previsione dei singoli interventi nel PO dovrà coordinarsi con i programmi dell'amministrazione comunale, degli altri enti pubblici e dei gestori dei servizi.

3. La definizione dei margini urbani è affidata alla progettazione paesaggistica e funzionale degli ambiti periurbani, delle aree di pertinenza dei nuclei storici urbani e delle aree di margine destinate alla riqualificazione urbana.

4. Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di edificazione dei lotti liberi dovranno prevedere l'utilizzo di criteri costruttivi che minimizzino il consumo di energia. A tale scopo dovrà essere introdotta una nuova ed appropriata normativa all'interno del Regolamento Edilizio.

5. L'Edilizia Residenziale Sociale è costituita da interventi di edilizia sovvenzionata, convenzionata e per l'affitto. Nell'ambito di appositi interventi, il PO può prevedere le quote e le modalità di cessione o di convenzione, ricorrendo anche, sempre nel rispetto del dimensionamento di PS, ad eventuali incentivi volumetrici.

6. Nei centri di San Donato in Poggio, Vico d'Elsa, Sambuca e Marcialla gli interventi previsti dovranno integrarsi con una azione politico amministrativa del Comune volta a conseguire il risultato di un consolidamento insediativo attraverso il potenziamento dei servizi (uffici pubblici, farmacie, ecc.) e la realizzazione di opere pubbliche finalizzate ad incrementare e riqualificare gli edifici e le aree riconducibili al sistema dello spazio collettivo della città.

7. Gli insediamenti produttivi del fondo valle dell'Elsa e del Pesa si sono formati a partire dagli anni Settanta, in parte con edificazione diretta e in parte con piani attuativi. Solo le parti derivanti da piano attuativo presentano oggi una soddisfacente dotazione di standard urbanistici. Allo scopo di superare, laddove esistenti, le richiamate criticità in ordine alla dotazione di standard urbanistici, la realizzazione di interventi soggetti a piano attuativo sarà sempre abbinato alla cessione di aree a verde pubblico o parcheggio pubblico nella misura stabilita dal P.O. Secondo quanto stabilito all'art. 140, comma 2.b) della LR 65/2014, nel caso di piani attuativi relativi a interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia, in alternativa a detta modalità, il PO potrà consentire la monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area di intervento.

8. L'elemento più importante nella formazione dello spazio collettivo in ambito comunale è costituito dalla previsione di un parco urbano che, aderendo alle dinamiche attivate dalla formazione del nuovo comune di Barberino Tavarnelle, si pone l'obiettivo di una effettiva fusione, non solo amministrativa ma anche fisica, dei centri urbani più importanti del Comune, ovvero Barberino VE e Tavarnelle VP. Il germe di un parco periurbano esiste già ed è costituito dal percorso pedociclabile. L'importanza dell'obiettivo impone tuttavia la creazione di ulteriori occasioni per la frequentazione pubblica di tale spazio: servizi ricreativi, installazioni artistiche, punti di sosta panoramici, strutture temporanee per facilitare forme di aggregazione ed offrire servizi ai frequentatori del parco.

## **TITOLO II STRATEGIE E DIMENSIONAMENTO 1 DELLE UTOE**

### **Art. 76 Definizione delle UTOE e Criteri per il dimensionamento**

1. Il Piano Strutturale articola il territorio comunale in base alle seguenti UTOE:

- **UTOE 1: Colline occidentali del capoluogo Barberino Tavarnelle**, corrispondente all'area in cui si collocano i centri principali di Barberino V.E. e Tavarnelle V.P., capisaldi, insieme ai nuclei urbani minori di Vico d'Elsa e Marcialla, di un sistema insediativo che si sviluppa nell'ambito collinare che digrada verso il fondovalle dell'Elsa e del Pesa ed è ormai riconducibile alla forma della campagna urbanizzata.
- **UTOE 2: Colline orientali del Chianti Classico**, coincidente con l'area del Comune di Barberino Tavarnelle compresa entro il perimetro del Chianti Classico e nella quale il sistema insediativo si articola sul centro urbano di San Donato in Poggio ed una costellazione di insediamenti minori che hanno mantenuto una forte connessione con il sistema produttivo agricolo accompagnandone l'evoluzione. Spicca nella parte a nord il complesso monumentale della Badia di Passignano collocato al centro di una vasta area di particolare valore naturalistico.
- **UTOE 3: Fondovalle del Pesa**, caratterizzato in via principale da un assetto produttivo e fortemente connotato dalla presenza della superstrada Siena Firenze che ne sottolinea la connessione con le aree centrali del sistema metropolitano fiorentino. In questo caso l'asta del torrente Pesa e le relative aree di pertinenza costituiscono l'elemento di connessione della zona industriale con il nucleo storico di Sambuca ed i tessuti recenti dell'edilizia residenziale.

- **UTOE 4: Fondovalle dell'Elsa:** insediamento sviluppatosi lungo il corso del fiume Elsa, inserito nel più vasto sistema produttivo al cui centro si colloca la città di Poggibonsi e che si caratterizza per la propria indifferenza rispetto al sistema collinare del territorio rurale e dei centri urbani del territorio comunale.

2. Il dimensionamento del piano è stato elaborato con riferimento:

- al residuo dimensionale derivante dagli strumenti urbanistici vigenti (RU e PS);
- agli interventi di copianificazione di cui alla LR 65/2014;
- alle valutazioni eseguite sulla base degli approfondimenti e delle esigenze riscontrate in fase di elaborazione del Piano Operativo a seguito dell'avvio di procedimento dello stesso in data 30/03/2020.

Per il territorio dell'ex comune di Barberino V.E. il residuo è stato calcolato in ragione degli interventi previsti nell'ultimo RU (2014/2015 e successive varianti) e non realizzati.

Per il territorio dell'ex comune di Tavarnelle V.P. il residuo viene calcolato sottraendo dal dimensionamento del vigente PS gli interventi realizzati in base alle previsioni del primo RU (2008) e/o del vigente PO (2020).

## **Art. 77 UTOE 1 Barberino Tavarnelle**

1. Nell'UTOE 1 sono ubicati i principali centri urbani del comune: Barberino Val d'Elsa e Tavarnelle Val di Pesa. Il PS si pone l'obiettivo di unificare i due centri mediante la costituzione di un parco periurbano pubblico di cui al comma 8 dell'art. 52.

2. **Barberino Val d'Elsa.** Nel centro di Barberino il settore urbano di maggior qualità è costituito dal centro storico. Ad esso è affidato un ruolo di particolare importanza nel mantenimento dell'equilibrio insediativo, necessario per garantire agli abitanti un'elevata qualità della vita ed efficienti dotazioni urbane e territoriali. Gli obiettivi da perseguire mediante le previsioni del PO sono pertanto le seguenti:

- favorire il riequilibrio generale delle funzioni, cercando prioritariamente di arricchire la dotazione e la qualità dello spazio pubblico;
- promuovere il recupero del patrimonio edilizio storico, assicurando un adeguato rapporto tra la funzione residenziale e le altre funzioni coerenti con il contesto;
- rafforzare e qualificare le aree centrali con specifici progetti finalizzati alla sistemazione degli spazi pubblici, all'adeguamento delle infrastrutture, alla creazione di luoghi e servizi per la vita associata;
- perseguire la separazione del traffico di attraversamento da quello locale, potenziando il sistema dei parcheggi pubblici prevedendo una efficiente rete di percorsi e tracciati a supporto della mobilità alternativa pedonale e ciclabile;
- il disegno sopra delineato si sviluppa in particolare nell'area centrale disposta lungo la via Cassia fra p.za Mazzini, il municipio, via delle Fonti, via Vittorio Veneto e si articola principalmente su due obiettivi:
  - il recupero e rifunzionalizzazione della struttura degli ex cantieri comunali, dei giardini di p.za Mazzini, delle aree sottostanti la Cassia e delle aree poste fra la Cassia e via Vittorio Veneto;
  - la riqualificazione degli spazi pubblici, delle aree di pertinenza dei fabbricati pubblici e delle aree inedificate, da eseguire mediante sistemazioni a verde ed interventi di arredo urbano, compresa la eventuale demolizione di edifici e manufatti incongrui rispetto al contesto e la realizzazione di nuove unità volumetriche da destinare a residenza, esercizi di vicinato, o funzioni direzionali



o di servizio. La strategia sopra delineata dovrà raccordarsi con interventi di natura privata ai fini della acquisizione di ulteriori spazi alla disponibilità pubblica.

**2. Tavarnelle Val di Pesa.** Il centro urbano di Tavarnelle rappresenta l'insediamento maggiormente interessato dallo sviluppo urbano contemporaneo e da una maggiore evoluzione in senso urbano. Si riscontrano caratteristiche varie del tessuto edilizio, con parti di città compatta, la più antica, definita da cortine edilizie continue che si aprono per formare piazzette su cui si affacciano edifici pubblici, e parti più rade e diffuse sul territorio, corrispondenti alla città contemporanea. In quest'ultime si è prodotto l'ispessimento della forma urbana, con l'inserimento di tipologie edilizie varie e in parte estranee alle tradizioni abitative locali, la realizzazione di nuova viabilità e di spazi pubblici. Si ha una certa perdita di specificità locale con la riproposizione di modelli tipologici imposti dal mercato edilizio. Pur in un contesto di qualità ambientale, appaiono elementi che comunemente si accostano ad un'idea di periferia. L'area urbana può essere quindi suddivisa, nel nucleo storico sulla via Cassia allungato in via Naldini fino al Borghetto e al Mocale, nelle aree edificate di più recente formazione; nelle aree strategiche di rinnovo urbano poste sui versanti nord e suda; nell'area attrezzata sportiva e ricreativa sul fronte est e nell'area produttiva di Rovai. I principali obiettivi da perseguire mediante le previsioni del PO sono pertanto le seguenti:

- una politica adeguata alla città storica, basata sulla verifica e l'aggiornamento della classificazione tipologica del patrimonio edilizio per norme che garantiscano sia la tutela del patrimonio storico che la possibilità del recupero abitativo, sostenute da politiche che mantengano e riportino i residenti nel tessuto storico. In linea con tale visione assumono un ruolo di rilievo le seguenti progettualità:
  - il ridisegno di piazza Cresti: la riscoperta dell'antico centro da anonimo parcheggio a piazza al centro della scena urbana, capace di attrarre residenti, da accompagnarsi con il recupero e la ristrutturazione del vicino consorzio agrario e la realizzazione di un sistema di percorsi di accesso valorizzati con alberature ed un adeguato disegno urbano.
  - il progetto unitario Borghetto-via Roma-via Naldini: un insieme sistematico di interventi pubblici o privati, singoli o aggregati, una spina di complessi e spazi pubblici e di uso pubblico che concentrino servizi, attrezzature ricettive e di ristoro, commerciali e uffici qualificanti l'intero tessuto urbano con il parco della rimembranza e l'area verde della pineta.
- la qualificazione del tessuto urbano recente con il miglioramento del patrimonio edilizio mediante ampliamenti e adeguamenti che rispondano alle esigenze che emergono dal tessuto sociale e dalle famiglie;
- la ridefinizione degli spazi pubblici e delle attrezzature di quartiere in modo da definire spazi centrali che inquadrino la scena urbana;
- la riqualificazione e la rigenerazione delle aree produttive esistenti tramite il rinnovo e il recupero delle aree in abbandono, l'ampliamento e la nuova edificazione per le esigenze di adeguamento dei complessi esistenti;
- l'individuazione di aree di nuovo impianto per il completamento del tessuto edilizio esistente o per la ridefinizione del margine urbano sul versante orientale dell'abitato. Detta ridefinizione del margine urbano si configura come l'opzione strategica più rilevante e, pertanto, un incremento di edilizia abitativa di qualità o la previsione di strutture commerciali a servizio del centro urbano dovrà accompagnarsi al completamento del limitrofo complesso scolastico, alla dotazione di un'ampia area sistemata a verde con funzioni paesaggistiche, di svago e di connettività urbana.

3. Il dimensionamento dell'UOTE 1 è riportato nella seguente tabella:



Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg.Titolo V art. 5 c. 2)			Previsioni esterne al perimetro del TU			non subordinate a conferenza di copianificazione
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			
a) RESIDENZIALE	20.000	10.000	30.000		0	0	
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	10.000	0	10.000	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	6.000	0	6.000	0	0	0	0
d) TURISTICO – RICETTIVA	0	0	0	2.000	0	2.000	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	2.500	0	2.500	690	0	690	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	2.500	0	2.500	0	0	0	0
<b>totali</b>	41.000	10.000	51.000	2690	0	2690	0

Il dimensionamento esterno al perimetro del TU è definito dalle previsioni derivanti da copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014; nell'UTOE 1 gli interventi di copianificazione sono i seguenti:

- Villa dell'Ugo-Loc. Noce;
- Castello del Nero, Loc Spicciano;
- Villa Naldini del Riccio. Loc Palazzuolo;
- Impianto sportivo di Vico d'Elsa.

### **Art. 78 UTOE 2: Colline orientali del Chianti Classico**

1. L'insediamento principale dell'UTOE 2 è costituito dal borgo storico di San Donato in Poggio. Per tale insediamento si rende necessario un progetto con valenza paesistica che comprenda anche le aree agricole circostanti la pieve di San Donato con indagini catastali ed analisi tipologiche che codifichino le regole edilizie che sono all'origine del carattere dei luoghi. Il PO dovrà contenere un aggiornamento e classificazione tipologica del patrimonio

edilizio della città storica ed una conseguente normativa che garantisca sia la conservazione del patrimonio edilizio storico che la possibilità del recupero e riqualificazione abitativa degli immobili.

2. Per la parte recente dell'area residenziale è da perseguire l'obiettivo di un miglioramento del patrimonio edilizio mediante nuove costruzioni, ampliamenti e adeguamenti che rispondano alle esigenze del tessuto sociale con nuove previsioni di servizi e ridefinizione degli spazi pubblici e delle attrezzature di quartiere in modo da definire spazi centrali che inquadrino la scena urbana.

3. La piccola area industriale a valle del centro storico necessita di una riqualificazione e può costituire il contesto di un naturale sviluppo delle funzioni abitative mediante interventi di ristrutturazione urbanistica che accrescano la qualità dell'insediamento sia sotto il profilo architettonico che paesaggistico

4. Il dimensionamento dell'UOTE 2 è riportato nella seguente tabella:

	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg.Titolo V art. 5 c. 2)			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		non subordinate a conferenza di copianifica- zione	
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014				NE – Nuova edifica- zione Artt. 25 c. 1; 26: 27; 64 c. 6)	R – Riuso Art 64 c. 8	Tot (NE+R )	NE – Nuova edificazione  Artt. 25 c.
a) RESIDEN- ZIALE	5.000	8.000	13.000		0	0	
b) INDU- STRIALE – ARTI- GIANALE	0	0	0	1.000	0	1.000	0
c) COMMER- CIALE al detta- glio	0	0	0	1.000	0	1.000	0
d) TURISTICO – RICETTIVA	0	0	0	0	0	0	0
e) DIREZIO- NALE E DI SER- VIZIO	1.000	1.000	2.000	5.500	0	5.500	0
f) COMMER- CIALE all'in- grosso e depo- siti	0	0	0	0	0	0	0
<b>totali</b>	6.000	9.000	15.000	7.500	0	7.500	0

Il dimensionamento esterno al perimetro del TU è definito dalle previsioni derivanti da copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014; nell'UTOE 2 gli interventi di copianificazione sono i seguenti:

- Strada di Conio;
- San Martino a Cozzi.

### **Art. 79 UTOE 3 Fondovalle della Pesa**

1. Nell'UTOE 3 Fondovalle della Pesa, gli insediamenti esistenti sono costituiti dal centro abitato di Sambuca e dalla vasta zona produttiva che si estende dal suddetto centro abitato fino al confine con il comune di San Casciano Val di Pesa.

2. **Centro urbano residenziale di Sambuca.** L'area urbana con carattere prevalentemente residenziale si suddivide in due contesti ben identificati. Il primo è il nucleo storico sulle sponde del fiume, basato su un modello insediativo originario che prevede la casa in stretto rapporto con i terreni che si affacciano sul corso d'acqua. Esso rappresenta la testa dell'insediamento produttivo, formato da una lunga fila di capannoni. La vicinanza fisica sembra tuttavia non produrre un rapporto stretto fra il centro e la zona monofunzionale. Il secondo è il tessuto residenziale recente, costituito da lottizzazioni di case unifamiliari allineate lungo fiume o complessi con blocchi di appartamenti. Gli obiettivi da perseguire mediante le previsioni del PO sono pertanto le seguenti:

- la valorizzazione del borgo medievale, testa del lungo e denso insediamento produttivo che si è consolidato nel tempo, in modo che diventi il motore di una rigenerazione complessiva del contesto edificato e naturale;
- la qualificazione del tessuto urbano recente, migliorando il patrimonio edilizio recente mediante ampliamenti e adeguamenti che rispondano alle esigenze che emergono dal tessuto sociale e dalle famiglie;
- il completamento del sistema organico di spazi pubblici collegandolo, dove possibile, a previsioni insediative;
- la riqualificazione e la rigenerazione delle aree produttive presenti nel contesto che, per la presenza di molti volumi in abbandono o sottoutilizzati, presenta notevoli potenzialità di trasformazione e riconfigurazione morfologica;
- recupero degli spazi male utilizzati o abbandonati;
- migliore qualità degli spazi aperti e liberi;
- la considerazione del torrente Pesa come risorsa: attraversa l'area industriale fino al borgo storico della Sambuca, e ne deve diventare elemento di qualità e rappresentanza, asse di un sistema continuo di percorsi, spazi verdi, attrezzature per lo svago e il tempo libero che completino ed estendano la vita della città del lavoro.

3. **Sambuca insediamento produttivo.** Nel P.O., il carattere produttivo dell'area sarà garantito mediante l'attribuzione di destinazioni "artigianale industriale", "commercio all'ingrosso e depositi" e "direzionale e di servizio". La destinazione commerciale al dettaglio sarà consentita dal PO in edifici appositamente individuati mediante il procedimento di cui all'art.95, comma 8 della LR 65/2014.

4. Il disegno urbanistico per la riqualificazione della zona della Sambuca assegna al P.O., la previsione di zone "verdi" finalizzate alla creazione di un parco fluviale della Pesa con finalità di ripristino ambientale, creazione di strutture per lo svago e il tempo libero, creazione di percorsi ciclabili e attrezzati per la corsa; percorsi pedonali, parcheggi di servizio. Ai fini della realizzazione del parco, il P.O. potrà seguire una strategia, articolandosi con varie modalità di attuazione per ciascuna previsione. In particolare, il procedimento attuativo potrà

svilupparsi mediante la realizzazione di aree-parco legate ad interventi edilizi privati, interventi diretti della pubblica amministrazione, monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione di standard urbanistici nella zona di Sambuca. Il parco fluviale della Sambuca, per come descritto, integra la dotazione di standard di cui al DM 1444/68 in quanto area attrezzata per il gioco e lo sport.

5. Il tessuto produttivo della zona di Sambuca risulta quasi completamente edificato. Il P.O. potrà tuttavia prevedere, con apposito dimensionamento, l'edificazione dei lotti ancora liberi. Per il resto, lo stesso P.O. potrà individuare gli interventi edilizi ai quali assoggettare gli edifici esistenti, comprese la sostituzione edilizia, la ristrutturazione urbanistica e l'addizione volumetrica.

6. Nell'UTOE Fondovalle della Pesa, la dotazione di standard urbanistici ai sensi del DM 1444/68 è da riferirsi all'art. 3 del DM 1444/68 per l'insediamento a carattere prevalentemente residenziale ed all'art. 5 dello stesso DM per l'insediamento produttivo.

7. Il dimensionamento dell'UOTE 2 è riportato nella seguente tabella:

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg.Titolo V art. 5 c. 2)			Previsioni esterne al perimetro del TU			non subordinate a conferenza di copianificazione
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.	
a) RESIDENZIALE	10.000	0	10.000		0	0	
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	40.000	0	40.000	400	0	400	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	0	0	0	400	0	400	0
d) TURISTICO – RICETTIVA	0	0	0	1.230	0	1.230	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	5.000	0	5.000	1.550	0	1.550	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	5.000	0	5.000	0	0	0	0
<b>totali</b>	60.000	0	60.000	3.580	0	3.580	0

Il dimensionamento esterno al perimetro del TU è definito dalle previsioni derivanti da copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014; nell'UTOE 3 l'intervento di copianificazione è costituito dalla previsione Sito ex Cava di Pescina.

### **Art. 80 UTOE 4 Fondovalle dell'Elsa**

1. Nella zona industriale del fondovalle dell'Elsa si possono individuare i seguenti ambiti: Cipressino/Val canoro; Lame/via Pisana; Drove /Grillaie/Zambra.

2. **Cipressino- val Canoro.** La zona è interessata, pressoché totalmente, da insediamenti artigianali e industriali. Tale carattere produttivo, di tipo prevalentemente manifatturiero, è da confermare nelle previsioni del Piano Operativo. Detto strumento urbanistico potrà tuttavia consentire anche la destinazione d'uso "direzionale e di servizio" e "commercio all'ingrosso e depositi" oltre che "artigianale industriale". La previsione di nuove destinazioni commerciali è tuttavia da limitare ad alcuni tipi di attività che per caratteristiche merceologiche o dimensione possono adeguatamente collocarsi in area produttiva (concessionarie auto, magazzini edili, materiali per l'industria, per l'artigianato e l'agricoltura o altri materiali ingombranti individuati dal Codice Regionale del commercio). Al fine di poter effettivamente applicare tale indirizzo, fermo restando il dimensionamento di PS, si prescrive che dette superfici possano essere introdotte nel Piano Operativo esclusivamente per consentire l'insediamento di attività finalizzate ad un tipo di commercio compatibile con il carattere della zona produttiva come quelle sopra richiamate. Fermo restando quanto sopra, gli interventi che, per aumento della superficie o per mutamento della destinazione d'uso, comportino un aggravio di carico urbanistico, potranno essere previsti nel P.O. esclusivamente una volta che siano risolte le criticità di tipo idraulico mediante adeguamento del ponte sul Bozzone e quelle di tipo viario mediante realizzazione di un nuovo svincolo per l'innesto della strada di Sant' Appiano nella strada Cassia.

3. **Lame-via Pisana.** La zona edificata lungo la via Pisana, in prossimità del centro urbano di Poggibonsi, ha ormai perso da tempo il carattere di zona industriale artigianale. Questo fenomeno di trasformazione graduale di una vasta area lungo la strada 429 ha messo in evidenza un consistente fenomeno di carenza infrastrutturale. In ragione delle criticità emerse, il P.O. dovrà evitare qualsiasi intervento edilizio o mutamento di destinazione d'uso che comporti un aggravio del carico urbanistico

3. **Drove, Chiano, Grillaie, Zambra.** È la zona produttiva più consistente, si estende lungo la ferrovia, il corso dell'Elsa ed il vecchio tracciato della strada 429. L'assetto urbanistico dell'area risulta sostanzialmente definito ma non ordinato, presentando inoltre, nelle parti derivanti da intervento diretto, un deficit di standard urbanistici. Allo scopo di conseguire il superamento di tali carenze, le eventuali previsioni di P.O. di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica dovranno comportare una realizzazione di aree per standard urbanistici, che riduca il complessivo deficit accumulato nella zona. Il carattere produttivo dell'area sarà garantito nel P.O. mediante la esclusiva attribuzione di destinazioni "artigianale industriale", "commercio all'ingrosso e depositi", "direzionale e di servizio" e, infine, "commercio al dettaglio". Limitatamente agli esercizi a grande fabbisogno di superficie di cui all'art.27 della LR 62/2018.

4. Il dimensionamento dell'UOTE 4 è riportato nella seguente tabella:

	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg.Titolo V art. 5 c. 2)			Previsioni esterne al perimetro del TU			non subordinate a conferenza di copianifica- zione
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014				NE – Nuova edifica- zione Artt. 25 c. 1; 26: 27; 64 c. 6)	R – Riuso Art 64 c. 8	Tot (NE+R )	NE – Nuova edificazione  Artt. 25 c.
a) RESIDEN- ZIALE	0	0	0		0	0	
b) INDU- STRIALE – ARTI- GIANALE	18.000	0	18.000	0	0	0	0
c) COMMER- CIALE al detta- glio	0	0	0	0	0	0	0
d) TURISTICO – RICETTIVA	0	0	0	0	0	0	0
e) DIREZIO- NALE E DI SER- VIZIO	3.000	0	3.000	0	0	0	0
f) COMMER- CIALE all'in- grosso e depo- siti	2.000	0	2.000	0	0	0	0
<b>totali</b>	23.000	0	23.000	0	0	0	0

## Art. 81 Dimensionamento

1. Il dimensionamento è formulato in conformità con la Delibera regionale n.682 del 26-06-2017 e, perciò, in coerenza con le disposizioni presenti nelle linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella legge regionale 65/2014 e la disciplina paesaggistica del PIT-PPR e nel Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della LR. 65/2014.

2. Il dimensionamento è ponderato rispetto al residuo del dimensionamento dei precedenti Piani Strutturali afferenti agli ex comuni Tavarnelle V.P. e Barberino V.E.

3. Le previsioni del Piano Strutturale definite sul tutto il territorio comunale, quale sommatoria del dimensionamento delle singole Territoriali Organiche Elementari (UTOE), sono riportate nella seguente tabella:

	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg.Titolo V art. 5 c. 2)			Previsioni esterne al perimetro del TU			non subordinate a conferenza di copianifica- zione
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edifica- zione Artt. 25 c. 1; 26: 27; 64 c. 6)	R – Riuso Art 64 c. 8	Tot (NE+R )	NE – Nuova edificazione  Artt. 25 c.
a) RESIDENZIALE	35.000	18.000	53.000		0	0	
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	68.000	0	68.000	1.400	0	1.400	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	6.000	0	6.000	1.400	0	1.400	0
d) TURISTICO – RICETTIVA	0	0	0	3.230	0	3.230	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	11.500	1.000	12.500	7.740	0	7.740	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	9.500	0	9.500	0	0	0	0
<b>totali</b>	130.000	19.000	149.000	13.770	0	13.770	0