

Relazione generale e paesaggistica

COMUNE DI  
**BARBERINO TAVARNELLE**

**PIANO OPERATIVO**  
di TAVARNELLE VAL DI PESA  
**VARIANTE per SAMBUCA NORD**

luglio 2023

Gruppo di lavoro:

Studio associato di urbanistica e architettura

Giovanni Maffei Cardellini, Alberto Montemagni, Benedetto Di Cristina

Pietro Bucciarelli: 1^ Variante / Sambuca Nord

ProGeo associati: Indagini geologiche

## INDICE

1- Il contesto territoriale e gli obiettivi di piano vigenti -----	5
2- La Variante al Piano Operativo-----	6
3- Le modifiche normative e cartografiche introdotte con la Variante al Piano Operativo -----	7
3.1- Modifiche normative-----	7
3.2- Modifiche cartografiche -----	10
4- Il quadro paesaggistico -----	11
4.1- Aree vincolate ai sensi dell'articolo 136 -----	12
4.2- Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 -----	13

### **Cartografie Allegate**

Tavola 1: Confronto cartografico fra stato approvato e stato modificato-----	11
Tavola 2: L'area vincolata ai sensi dell'articolo 136 del Codice: Le zone lungo la superstrada Firenze-Siena, GU 101 del 1970a, D.M.23/03/1970 -----	12
Tavola 3: L'area tutelata ai sensi dell'articolo 142 del Codice: Fiume Pesa e le sue sponde per una fascia della profondità di 150 metri -----	13



## 1 - Il contesto territoriale e gli obiettivi di piano vigenti

La Variante al Piano operativo di Tavarnelle Val di Pesa si colloca all'interno del *Perimetro del territorio urbanizzato* (Piano operativo, NTA, articolo 10), nell'UTOE 2 Sambuca, posta fra il fondovalle lungo la Pesa e il Raccordo autostradale Firenze-Siena. Sambuca è l'area edificata nel Comune che ha subito la maggiore trasformazione determinata dalla grande crescita della zona industriale che copre circa 90 ettari di terreni. Il contesto territoriale comprende:

- la zona produttiva che ha occupato il terreno lungo le due sponde della Pesa per poi allargarsi fino al tracciato del Raccordo autostradale Firenze-Siena;
- l'area urbana della Sambuca, posta nella porzione sud, con il nucleo storico e il tessuto residenziale recente;
- la Pesa e le sue sponde;
- le aree di pianura e di collina strettamente connesse, in una porzione attraversate dal Raccordo autostradale Firenze -Siena.

Si presenta quindi come un ambito a forte valenza insediativa ma con elementi di valore paesaggistico e ambientale da tutelare e riqualificare con interventi che, pur conservando l'efficienza produttiva delle aziende, si facciano carico della delicata posizione. Per questo gli obiettivi che erano stati individuati dal Piano operativo sono:

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

Per la Sambuca dunque la riqualificazione parte da un approccio metodologico per cui la Pesa diventa un asse centrale del sistema insediativo e non un retro verso il quale affacciare le parti più dequalificate. In questo quadro una delle proposte più

significative contenuta nel Piano operativo è quella di riqualificare **gli ingressi dell'area produttiva**, tenendo insieme interventi per l'attuazione di un parco territoriale della Pesa con il rinnovo dell'edilizia produttiva. Per la parte a nord, dove si colloca la Variante illustrata nel successivo paragrafo 2, in un ambito perimetrato in cartografia, si propone la sistemazioni degli spazi pubblici e delle sponde del fiume, il recupero degli edifici produttivi con la proposta di tipi edilizi che si dispongano al suolo in modo articolato e idoneo ad accogliere nuove funzioni, il completamento dell'insediamento turistico-ricettivo. Le destinazioni ammesse, oltre a quelle tradizionali sono commerciale di vicinato e media struttura di vendita, direzionale e di servizio o di supporto all'attività d'impresa. Per l'ingresso sud si prevedono interventi di recupero e rigenerazione degli immobili, per superare il degrado prodotto dall'abbandono o dalla sotto-utilizzazione e da un inserimento territoriale non sempre rispettoso dei luoghi (canali, percorsi storici, morfologia, pendenze), con la valorizzazione del polo sportivo e ricettivo e del rapporto con il fiume.

## **2 - La Variante al Piano Operativo**

La Variante al Piano Operativo, come detto, riguarda la porzione del territorio più a nord interna al perimetro del territorio urbanizzato nell'UTOE 2 Sambuca, per lo più produttiva, che si sviluppa intorno allo svincolo di Tavarnelle Val di Pesa del Raccordo autostradale Firenze-Siena. La Variante è coerente con gli obiettivi del Piano vigente che abbiamo illustrato in precedenza, e si motiva nel rendere il piano più coerente con lo stato attuale dei luoghi e più efficiente in relazione agli obiettivi generali che vengono così precisati con le nuove previsioni:

- un nuovo perimetro dell'**Ingresso Nord Sambuca**, individuato per favorire gli **Interventi strategici sull'esistente: sistemazione degli ingressi dell'area produttiva**, già disciplinato all'articolo 41, A.1, delle NTA del Piano operativo vigente. L'idea è quella di renderlo più attuabile ed efficace con un nuovo perimetro coerente con gli effettivi usi presenti sul territorio. In particolare vi vengono comprese le attività ricettive e di ristoro e quelle produttive e commerciali viti-vinicole tutte intorno allo svincolo della Fi-Si.
- la conseguente esclusione dal suddetto perimetro di un'area classificata **Edificata di recente formazione** (residenziale) in quanto occupata da uno scheletro abbandonato in cemento che sarebbe dovuto diventare un albergo, nel frattempo demolito e diventato un piazzale di pertinenza dell'attività produttiva limitrofa. Entrambe queste aree quindi vengono collocate nel più congruente tessuto degli **Insedimenti produttivi della Sambuca** (Piano operativo, NTA, articolo 32), in quanto coerente con le attività artigianali-industriali prevalenti in quella destinazione produttiva di piano. Di conseguenza è necessario cancellare dal vigente articolo 41 la prescrizione della demolizione di un piano conseguente al cambio di destinazione in residenziale dell'albergo, in quanto evidentemente non più pertinente perché riferito alla struttura demolita, mentre l'area è diventata produttiva. Queste sono modifiche conseguenti all'aggiornamento dello stato dei luoghi e quindi al quadro conoscitivo.

- una limitazione delle attività commerciali di media struttura di vendita insediabili nel Piano operativo vigente solo nell'Ingresso Nord Sambuca: vengono ora consentite solo quelle previste all'articolo 27 della L.R. 62/2018 (esercizi a grande fabbisogno di superficie).
- una migliore funzionalità dei piazzali di servizio agli edifici, utilizzabili come tali con l'obbligo di demolizione delle unità volumetriche esistenti sull'area di intervento e la conseguente riconfigurazione delle aree verdi presenti a margine della zona produttiva di Sambuca, compreso il perimetro del parco fluviale (art.35 NTA), con l'introduzione dell'obbligo della messa a dimora di alberi di alto e medio fusto caratteristici del paesaggio fluviale.

### **3 - Le modifiche normative e cartografiche introdotte con la Variante al Piano Operativo**

Le modifiche introdotte con la Variante al Piano operativo sono di piccola entità in quanto non prevedono nuovo consumo di suolo né nuovo dimensionamento e puntano ad un riordino dell'esistente e a stimolare le attività esistenti per migliorare la qualità dei luoghi, importante in quanto primo impatto con il territorio comunale per chi viene dalla Firenze-Siena e con l'area produttiva della Sambuca.

La Variante redatta sulla base degli obiettivi prima elencati produce modifiche alle cartografie e alle Norme tecniche che di seguito precisiamo:

#### **3.1 - Modifiche normative**

Le modifiche normative riguardano due articoli delle Norme vigenti: l'articolo 34 *Il verde privato e gli orti*, e l'articolo 41 *UTOE 2 Sambuca*

##### **3.1.1 - Modifica dell'articolo 34.**

La modifica dell'articolo 34, riguarda il comma 5, **Verde fluviale di pertinenza**, e rientra nell'obiettivo di migliorare il rapporto fra il contesto edificato esistente e il fiume Pesa e di qualificare sempre di più le sponde, rendendole più permeabili all'uso, pur considerando le diverse quote che si possono incontrare in quanto il fiume in determinati punti scorre più in basso rispetto al piano di campagna dove si collocano gli edifici. L'idea è quella di favorire la demolizione dei capannoni esistenti più vicino al fiume e dentro il verde fluviale con la conseguente funzionalizzazione e sistemazione degli spazi aperti con vegetazione di ripa, percorsi e quant'altro prescritto dalle norme indicate dal PIT, Piano paesaggistico della Regione Toscana. In sostanza al comma 5) si aggiunge:

“Qualora vi siano comprese unità volumetriche a funzione produttiva, previa loro demolizione, è consentita la sistemazione come piazzali produttivi delle attività stesse, con la sistemazione e verde del lato lungo il fiume mediante la messa a dimora di vegetazione e alberature di alto e medio fusto caratteristiche del paesaggio fluviale e dei luoghi. Inoltre deve essere

garantita una percorribilità del lungo fiume recuperato con percorsi a fondo naturale, il tutto sempre nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'articolo 8.3 dell'Allegato 8B al PIT con valenza di Piano paesaggistico, come richiamato nel precedente articolo 1.1 al punto 1b), Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1 del D.Lgs. n°42/2004, lett. c).”

L'intero articolo modificato quindi diventa:

### **Articolo 34** **Il verde privato e gli orti**

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

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

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

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

Nei manufatti esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

**5) Verde fluviale di pertinenza.** Nel verde fluviale di pertinenza è ammessa, nel rispetto delle vigenti norme idrauliche, la realizzazione di percorsi per lo svago, lo sport e il tempo libero, le attività culturali e le conseguenti attrezzature (panchine, attrezzi sportivi, portarifiuti, osservatori, piccole strutture in materiali naturali, quali legno, pietra, falasco) e l'attività agricola. Nel quadro di tale interventi si realizza anche la manutenzione delle sponde, dei muretti di sostegno, dei ponticelli e delle opere d'arte, nel rispetto delle vigenti norme idrauliche.

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

#### **3.1.2 - Modifica Articolo 41.**

La modifica dell'articolo 41, riguarda il punto **A.1.1) Ingresso Nord**. All'interno del punto c) **Destinazioni ammesse**, dopo le parole **Le nuove medie strutture di vendita sono consentite...** dopo avere tolto la dicitura *...per un totale massimo nell'intera area*



*di mq 2.000 di Superficie Edificabile (o edificata)...si aggiunge ...“esclusivamente per esercizi a grande fabbisogno di superficie di cui all’articolo 27 della L.R. 62/2018. Al fine di conseguire un adeguamento agli standard urbanistici di cui all’articolo 5 del D.M. 1444/1968, il mutamento della destinazione artigianale industriale ad altra destinazione di tipo commerciale o direzionale e di servizio comporta sempre la realizzazione, in aggiunta a quelli privati ed a quelli di relazione, di parcheggi ad uso pubblico, per una superficie pari all'80% della superficie (SE) interessata dal cambio di destinazione. In tal caso l'intervento è soggetto a progetto Unitario Convenzionato.”* Inoltre, come illustrato precedentemente, si cancella la dizione, diventata incoerente con lo stato dei luoghi: *Qualora si effettui il cambio di destinazione in residenziale, l'altezza deve essere diminuita di un piano rispetto all'attuale*

L'intero articolo modificato quindi diventa:

## **Articolo 41 UTOE 2 Sambuca**

### **A) Interventi strategici sull'esistente**

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

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

##### **A.1.1) Ingresso Nord**

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

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

- la sistemazioni degli spazi pubblici e di quelli a verde fluviale, nei quali sono ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione delle strutture edilizie individuate nella cartografia in scala 1:2.000 all'interno dell'apposita campitura e perimetro, con particolare attenzione per i ritagli di terreno liberi o in abbandono, che devono essere riqualificati, assegnandoli nuove funzioni quali ad esempio informazioni per il parco fluviale, centro biciclette o simili;
- il recupero, anche per interventi singoli pur inquadrati nel disegno generale di cui al punto precedente, degli edifici produttivi con la proposta di tipi edilizi che si dispongano al suolo in modo articolato e idoneo ad accogliere le nuove funzioni e il migliore inserimento paesaggistico. Il recupero avviene a parità di superficie coperta e di altezza preesistente.
- il completamento dell'insediamento turistico-ricettivo, anche articolandolo secondo i diversi tipi e modi nei quali si può esplicitare l'accoglienza turistica; l'adeguamento del distributore di benzina alle nuove funzioni introdotte sia di

servizio agli utenti che di inserimento paesaggistico e ambientale nell'area fluviale;

**c) Destinazioni ammesse:** Le destinazioni d'uso consentite sono: industriale e artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi, commerciale di vicinato e media struttura di vendita, direzionale e di servizio, strutture di servizio o di supporto all'attività d'impresa e agricola in area urbana. Le nuove medie strutture di vendita sono consentite per un totale massimo nell'intera area di mq 2.000 di Superficie Edificabile (o edificata). *esclusivamente per esercizi a grande fabbisogno di superficie di cui all'articolo 27 della L.R. 62/2018. Al fine di conseguire un adeguamento agli standard urbanistici di cui all'articolo 5 del D.M. 1444/1968, il mutamento della destinazione artigianale industriale ad altra destinazione di tipo commerciale o direzionale e di servizio comporta sempre la realizzazione, in aggiunta a quelli privati ed a quelli di relazione, di parcheggi ad uso pubblico, per una superficie pari all'80% della superficie (SE) interessata dal cambio di destinazione. In tal caso l'intervento è soggetto a progetto Unitario Convenzionato.*

È ammessa la residenza nell'area individuata nella cartografia in scala 1:2.000 come **Area urbanizzata di recente formazione**. Qualora si effettui il cambio di destinazione in residenziale, l'altezza deve essere diminuita di un piano rispetto all'attuale.

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

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

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

### **3.2 - Modifiche cartografiche**

Le modifiche cartografiche, che si ritrovano nella precedente cartografia, originale in scala 1:2.000, Tavola: **Confronto previsioni urbanistiche vigenti e modificate**, alla quale si rimanda per uno sguardo più chiaro, riguardano:

- a) Il disegno del nuovo perimetro dell'Ingresso Nord dell'area produttiva della Sambuca indicato con apposita linea nera puntinata nella cartografia in scala 1:2.000, prima citata;
- b) il passaggio dell'ultimo lotto dell'area produttiva della Sambuca, posto prima del distributore di benzina, da Area edificata di recente formazione, campita in colore marrone chiaro, ad Insediamenti produttivi della Sambuca, campita in colore viola. Si tratta, come detto, della presa d'atto dell'avvenuta demolizione di uno scheletro di edificio che sarebbe dovuto

diventare un albergo e del conseguente accorpamento funzionale dell'area al limitrofo stabilimento produttivo;

- c) nell'ambito del "verde fluviale di pertinenza" (articolo 34 comma 5 delle NTA), in un piccolo tratto interessato dalla Variante, viene modificato il perimetro del parco fluviale, indicazione progettuale programmatica e non prescrittiva. Detto perimetro, per una migliore identificazione sul campo, anche in relazione alle sezioni del terreno, viene fatto coincidere con il percorso pedonale già indicato negli elaborati grafici.

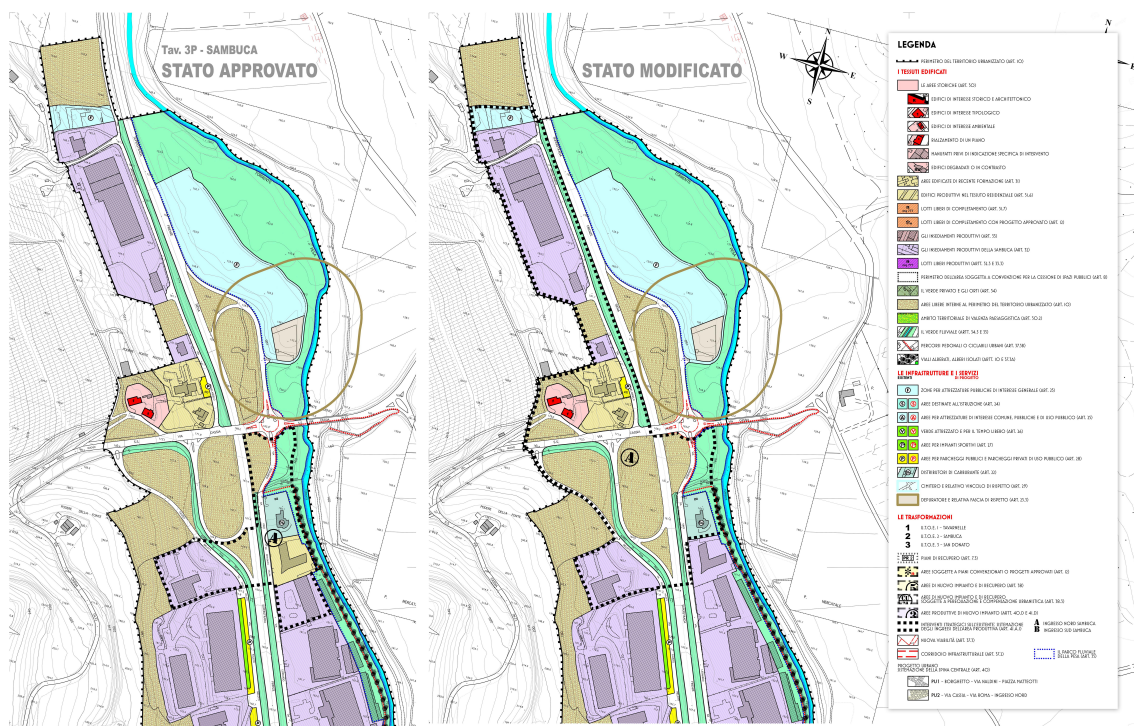


Tavola 1: Confronto cartografico fra stato approvato e stato modificato (originale in scala 1:2.000)

#### 4 - Il quadro paesaggistico

Con la Variante si è tenuto conto in generale delle invarianti e degli elementi di valore paesaggistico e ambientale da considerare, tutelare e riqualificare che già erano stati trattati nel Piano operativo vigente, adeguatamente conformato al PIT, con valenza di Piano paesaggistico della Regione Toscana. Essendo una Variante di minima entità, senza consumo di nuovo suolo, né nuova edificabilità non produce modifiche al quadro paesaggistico e rientra nelle direttive e prescrizioni già contenute nel Piano vigente al quale quindi si rimanda, con particolare riferimento alla Relazione: *Chiarimenti in merito alle modalità di recepimento e declinazione alla scala comunale della disciplina dei beni paesaggistici e altre considerazioni derivate dal contributo regionale.*

Ricordiamo comunque in sintesi i principali vincoli presenti e come si conformano ad essi le modifiche proposte.





Nel Piano operativo vigente, per attuare i vari indirizzi, direttive e prescrizioni che si ritrovano nelle Invarianti o negli specifici allegati del PIT, con particolare riferimento a quanto indicato all'articolo 8.1 e 8.2 dell'Allegato 8B al PIT con valenza di Piano paesaggistico, è stato necessario per la Pesa cambiare il tradizionale punto di vista. Il fiume infatti non è stato più considerato un retro degli insediamenti, residenziali e produttivi, verso il quale affacciano tutte le parti di peggiore qualità, bensì una nuova facciata principale da recuperare, valorizzare da un punto di vista ambientale e paesaggistico. È stato definito un parco territoriale della Pesa tramite il quale tutelare le permanenze a carattere naturalistico, evitare l'ulteriore artificializzazione dell'alveo, recuperare e rigenerare parti lungo le sponde usate dagli stabilimenti produttivi in modo improprio, migliorare la qualità ecosistemica degli ambienti, recuperare i paesaggi fluviali con l'individuazione di forme di fruizione del fiume e delle sponde. Con la Variante nulla cambia con le modifiche cartografiche, mentre si va a fare una precisazione per quanto riguarda il **Verde fluviale di pertinenza**, all'articolo 34.5.

Si può ricordare che il Verde fluviale di pertinenza nel Piano operativo vigente era stato individuato per adeguarsi alla seguente direttiva di Piano paesaggistico: *migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale*) e con la funzione di corridoi ecologici nelle aree urbanizzate. In queste aree viene proposta, naturalmente dove sia consentita in relazione ai caratteri del contesto, quali sezioni, larghezza delle sponde e dimensione del fondovalle, la realizzazione di percorsi per lo svago, lo sport e il tempo libero e le conseguenti attrezzature (panchine, attrezzi sportivi, portarifiuti, osservatori, piccole strutture in materiali naturali, quali legno, pietra, falasco), l'attività agricola, dove si svolge, con la manutenzione delle sponde, dei muretti di sostegno, dei ponticelli e delle opere d'arte, nel rispetto delle norme idrauliche. Con la Variante quindi si cerca di favorire la demolizione dei numerosi manufatti, in alcuni casi capannoni, presenti nel verde fluviale con la sistemazione dei piazzali liberati, la realizzazione dei percorsi e la messa a dimora di vegetazione ripariale con alberatura di alto e medio fusto (tipo salici, ontani, cespugli vari).

Naturalmente lungo il corso della Pesa, per una fascia di 150 metri per lato, misurata come indicato all'articolo 142 del Codice, si applicano, e dopo la Variante si continuano ad applicare, le **prescrizioni indicate all'articolo 8 dell'Allegato 8B** al PIT con valenza di Piano paesaggistico, con le esclusioni di cui all'elenco approvato con DCR 1986 n. 95, dettagliatamente riportate all'articolo 14 il **Paesaggio dell'ambiente fluviale**, le strutture e le risorse acquifere, con particolare attenzione al comma 3, **Interventi sulla Pesa**, nelle Norme tecniche d'attuazione del Piano operativo vigente.

