DOCUMENTO DI AVVIO AL PIANO OPERATIVO

COMUNE DI

TAVARNELLE VAL DI PESA
PIANO OPERATIVO

OTTOBRE 2017

Gruppo di lavoro:

Responsabile del procedimento
Ing. Simone Dallai

Ufficio Urbanistica
Irene Sabatini

Studio associato di Urbanistica e Architettura
Giovanni Maffei Cardellini, Alberto Montemagni

David Baroncelli*, Sindaco*

1) Premessa

Il Comune di Tavarnelle Val di Pesa è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n.26 del 26/04/2004 e di Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n.34 del 1 luglio 2008.

Nel RU sono individuate le previsioni urbanistiche che, ai sensi dell'art.55 della LR n.1/2005 e ai sensi dell'art.95 della vigente LR 65/2014, hanno perso efficacia alla scadenza del quinquennio dall'approvazione.

Il Comune ha avviato il procedimento per la formazione della variante quinquennale al RU per la revisione delle previsioni scadute, ai sensi della LR n.1/2005, come di seguito riportato:
- ai sensi all'art.21 comma 2 lett.b) della LR n.10/2010 è stata eseguita la prima attività di valutazione consistente nella *"fase preliminare per l'impostazione e la definizione dei contenuti del rapporto ambientale"* con le modalità definite all'art.23 della stessa legge regionale;
- con delibera della Giunta Comunale n. 78 del 23/10/2013 è stato preso atto dei contenuti del "Documento preliminare" per la VAS;
- il "documento preliminare" è stato inviato dal Proponente all'Autorità Competente in data 31/10/2013. Ai sensi dell'art.7 della LR n.10/2010 è stato pertanto avviato il procedimento di formazione della variante al RU e di VAS;
- esaminati i contributi pervenuti a conclusione dei termini per la consultazioni, con nota dell'Autorità competente del 18/12/2013 (prot. n.11348) è stato dato atto della conclusione delle consultazioni preliminari.

L'avvio del procedimento di variante al RU era stato di fatto effettuato con le procedura di VAS in regime della LR1/2005, senza un formale avvio del procedimento, come previsto all'art.18 della stessa legge regionale, in quanto non previsto dalla normativa allora in vigore per i regolamenti urbanistici.

La Variante al Regolamento Urbanistico era motivata dalla scadenza quinquennale delle previsioni, ma nel tempo si è trasformata nella redazione di una vera e propria Variante generale che, intrecciandosi con le modifiche normative e pianificatorie regionali, finisce per diventare il nuovo Piano operativo comunale.

Si riportano i principali obiettivi che l'Amministrazione comunale ha inteso sviluppare nella nuova redazione del Piano:
- migliorare la capacità d'intervento nel tessuto edificato, con l'individuazione di operazioni di valorizzazione del tessuto storico, di rigenerazione e recupero urbano e di norme semplificate ed efficaci per l'esistente;
- aggiornare le previsioni nelle aree produttive;
- rivedere le norme sulle aree rurali rendendole più efficaci e coerenti con il Piano strutturale.

Nell'approfondire queste tematiche, come detto, il lavoro di progettazione si è incrociato con le nuove leggi urbanistiche regionali, recentemente approvate: in particolare con la nuova legge Norme per il governo del territorio (L.R 65/2014) e con il PIT con valenza di Piano paesaggistico (DCR 27 marzo 2015, n°37).

Infatti, la nuova elaborazione del Piano si è dovuta più volte adeguare alle modifiche introdotte dai nuovi strumenti regionali, così come la messa a punto delle procedure, per le quali sono stati necessari confronti tecnici anche in sede regionale.

A seguito di successivi confronti tra le strutture tecniche degli Enti ed in accoglimento della richiesta della Regione Toscana, pervenuta con nota del 15/9/2017, è stato ritenuto più opportuno procedere all'avvio del procedimento ai sensi della LR65/2014, verso l'approvazione di un nuovo Piano Operativo in luogo di un'ulteriore variante al Regolamento Urbanistico.

Fatto salvo la conformazione al PIT/PPR e alla nuova normativa regionale, il nuovo Piano si configura in gran parte nella riconferma delle aree previsione esistenti.

Si fa inoltre presente che questa Amministrazione ha avviato da tempo un percorso condiviso con il Comune di Barberino Val d'Elsa mediante la costituzione in data 21/7/2010 dell'Unione dei Comuni del Chianti Fiorentino e che porterà alla fusione tra i due comuni; è stato infatti attivato un percorso partecipativo denominato “ComunInsieme: Barberino e Tavarnelle” (ideato per attivare una discussione pubblica sull’ipotesi di fusione) ed è in programma una consultazione pubblica mediante referendum nell’autunno del 2018.
In tale ottica questa Amministrazione e il Comune di Barberino Val d'Elsa hanno avviato il percorso per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale (PSI) ai sensi degli artt. 23 e 24 della LR65/2014 e presentata alla Regione Toscana la domanda di finanziamento per la redazione del PSI in data del 29/9/2017 (prot.8930), in adesione al bando approvato con Decreto n.10121 del 7/7/2017.

Accogliendo la proposta suggerita dalla Regione Toscana con nota del 15/9/2017, si ritiene di redigere il presente documento integrativo in modo tale da riassumere i passaggi effettuati e costituire un formale avvio del procedimento ai sensi della nuova LR 65/2014.

Si riportano a tal fine gli approfondimenti che l'Amministrazione ha inteso attuare nella nuova elaborazione del Piano Operativo. Pertanto si riporta di seguito la sintesi delle principali attività svolte e degli obiettivi strategici che questa Amministrazione intende perseguire con il Piano in oggetto.

2) Il territorio rurale

Le previsioni del territorio rurale sono state precisate, trovando una coerenza con il Piano strutturale vigente e gli altri strumenti di pianificazione provinciale e, come detto, regionale. È stata riproposta l’articolazione del territorio indicata dal Piano strutturale (crinali e fondovalli della Pesa e dell’Elsa) e la suddivisione dei vari ambiti geografici: il crinale di Noce, di Bonazza e della Romita nell’ambito del Virginio; Badia a Passignano e i crinali di levante, quelli di San Donato e Matriolo, nell’ambito della Pesa.
Il territorio rurale è poi diviso in due parti distinte, che hanno un peso diverso per dimensione:
- la Gestione del territorio, dove prevale il concetto di manutenzione e di aggiornamento della conduzione delle attività esistenti;
-le Trasformazioni, intese come paesaggi da riqualificare, ma soprattutto da valorizzare con particolare attenzione al parco fluviale della Pesa, all’area protetta di Badia a Passignano, alle aree di degrado geofisico da ripristinare.

Per facilitare la Gestione del territorio, le componenti strutturali che formano l’assetto morfologico sono inquadrate all’interno di specifiche definizioni di paesaggio, tipico dei luoghi:
-il paesaggio dell’ambiente fluviale (la Pesa e il suo contesto fluviale, i torrenti con le formazioni ripariali, i laghi, le fasce di protezione);
-il paesaggio silvestre (le aree boscate);
-il paesaggio dei crinali (i crinali insediati, le aree di protezione paesistica);

-il paesaggio agrario dei versanti (aree a maglia tradizionale e della produzione agricola).
È poi riportato il patrimonio edilizio nel territorio rurale, storico e recente, con i numeri di riferimento che rimandano alle schedature e agli interventi ammessi ed è indicata la viabilità, inquadrata in una logica gerarchica di rete, che contempla sia la viabilità di connessione regionale e intercomunale che quella di supporto al sistema locale e la viabilità minore, in modo da evidenziare le funzioni trasportistiche e quelle di assi portanti d'identificazione e di definizione del paesaggio tipico dei luoghi.

3) Aggiornamento cartografico e ricognizione sullo stato dei boschi.
La prima operazione affrontata è stata la ricognizione della cartografia di base e il suo aggiornamento attraverso metodi speditivi, usando come riferimento sia le immagini aerofotogrammetriche che i disegni di progetti realizzati. In questo quadro è stata svolta anche la ricognizione sullo stato dei boschi, necessaria per la definizione dell'ambito di applicazione del vincolo paesaggistico. È un tema che ha assunto una nuova valenza, nel quale si ritrovano aspetti paesaggistici, ambientali ed economici. La minore manutenzione o l'abbandono delle campagne produce una naturalizzazione che rappresenta in alcuni casi una migliore qualità ambientale, ma più spesso un inselvaticamento e un'estensione spontanea di specie arboree invasive e non tradizionali dei luoghi che, occupando lo spazio delle coltivazioni tipiche della mezzadria, modificano le caratteristiche del paesaggio anche con toni negativi, quando si semplifica il mosaico delle tessere e delle forme paesaggistiche. Inoltre la tendenza economica e la necessità di materia prima per le energie alternative ha reso attuale una selvicoltura che deve trovare un'armonia fra tagli e l'assetto paesaggistico. In una fase nella quale il bosco è una realtà in movimento, il nuovo PIT ha riportato l'attenzione sul vincolo paesaggistico, per cui diventa importante stabilire dove e come quest'ultimo si applichi nelle aree boscate. Per questo abbiamo fatto un confronto fra le cartografie (*shape file*) dei boschi allegate al PIT con valenza di Piano paesaggistico, con quelle indicate nella cartografia ufficiale CTR utilizzata come base per il Piano strutturale vigente. Infine, viste le numerose differenze, abbiamo definito lo stato attuale dei boschi, aggiornando le carte sulla base della lettura delle fotografie aeree più recenti.

4) Nuova schedatura di edifici extraurbani
Una seconda operazione svolta, sempre nel quadro dell'aggiornamento cartografico, è stata una nuova schedatura di manufatti realizzati recentemente o non individuati in occasione della redazione del Regolamento urbanistico vigente. Dopo una prima ricognizione catastale e cartografica il quadro complessivo dei manufatti non schedati è risultato così costituito:

-370, minori di 40mq,

-270, fra 40 e 100 mq,

-85, maggiori di 100mq.

È opportuno ricordare che nelle norme è contemplata la categoria di *manufatto non schedato,* (in genere immobili che non hanno caratteristiche proprie del manufatto edilizio o di recente costruzione), per i quali non sono ammessi interventi di trasformazione, cambio di destinazione e di ampliamento. L'esigenza di una schedatura quindi deriva dalla necessità di aggiornare il quadro conoscitivo, di verificare il corretto inserimento nel territorio e nel sistema delle reti comunali, di dare la possibilità, per gli edifici che hanno caratteristiche tipologiche idonee, di interventi più organici rispetto a quanto consentito dalla non classificazione.
Per questo è stato deciso di schedare gli immobili che avessero una consistenza tale da rappresentare una presenza significativa sul territorio, sia per effetti paesaggistici che per funzioni e quindi per carico urbanistico. Si è stabilito, con una valutazione a carattere comparativo in relazione alle funzioni, di utilizzare un criterio dimensionale semplice, per il quale sono stati

individuati gli edifici uguali o superiori a 100 metri quadri di superficie come quelli da schedare. Inoltre si è determinato che tali immobili dovessero avere le caratteristiche costruttive del manufatto edilizio e una destinazione che rientrasse fra la residenza, il rustico o il capannone agricolo o produttivo. La individuazione di tali condizione si è quindi appurata tramite ricognizione diretta sui luoghi che ha portato dunque alla nuova schedatura di 52 immobili, raccolti, prima di essere compresi nella schedatura generale, in un elaborato autonomo al quale si rimanda: *Il Territorio Rurale. Identificazione dei manufatti sparsi non schedati con superficie maggiore di 100mq, Novembre 2015.*

5) Revisione dell'intera schedatura degli edifici extraurbani

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

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

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

Dalla casa e dai rustici legati al lavoro dei campi, siamo passati ad una residenza parte di una propria vita, ed ora ad una attività economica, cioè ad un albergo diffuso che deve rispondere a determinate caratteristiche per attrarre e lavorare. Una testimonianza sono le piscine, ormai diventate indispensabili, realizzate anche più di una per complesso immobiliare ricettivo. Senza esagerare, guardando le foto aeree viene però in mente un famoso film di fine anni 60, *L'uomo a nudo (The Swimmer)* nel quale il protagonista passa di piscina in piscina attraverso le ville

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

6) Georeferenziamento della schedatura

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

I resedi sono stati rivisti, ampliandoli e adeguandoli di norma alla propria particella catastale, per definire in modo più adeguato e certo l'ambito all'interno del quale collocare gli elementi di corredo alle attività agri-turistiche e turistiche (piscine, cantine, campetti sportivi, gazebi, pergolati, terrazze attrezzate, chioschi, parcheggi). La trasformazione dei complessi rurali in centri ricettivi ha infatti implicato un estendersi delle pertinenze ben oltre le tradizionali aie, per cui diventa opportuno un'indicazione che favorisca il migliore inserimento nel paesaggio. Ciò anche in una prospettiva che, continuando l'uso turistico del territorio, proponga altre strutture, in attuazione di leggi regionali, quali per esempio l'agri-camping o simili.

Gli edifici con le relativa schede sono stati inseriti (georeferenziati) e resi interrogabili su una piattaforma GIS. In sostanza ad ogni numero relativo ad un edificio, corrisponde con un clic la comparsa della scheda e l'intervento ammesso definito tramite il rimando all'articolo della norma tecnica, o specificato direttamente nella scheda nel caso di intervento particolare per le caratteristiche e la destinazione dell'immobile. In prospettiva quindi i cittadini potranno direttamente dal proprio computer avere tutte le informazioni relative al patrimonio edilizio nel territorio rurale dell'intero comune.

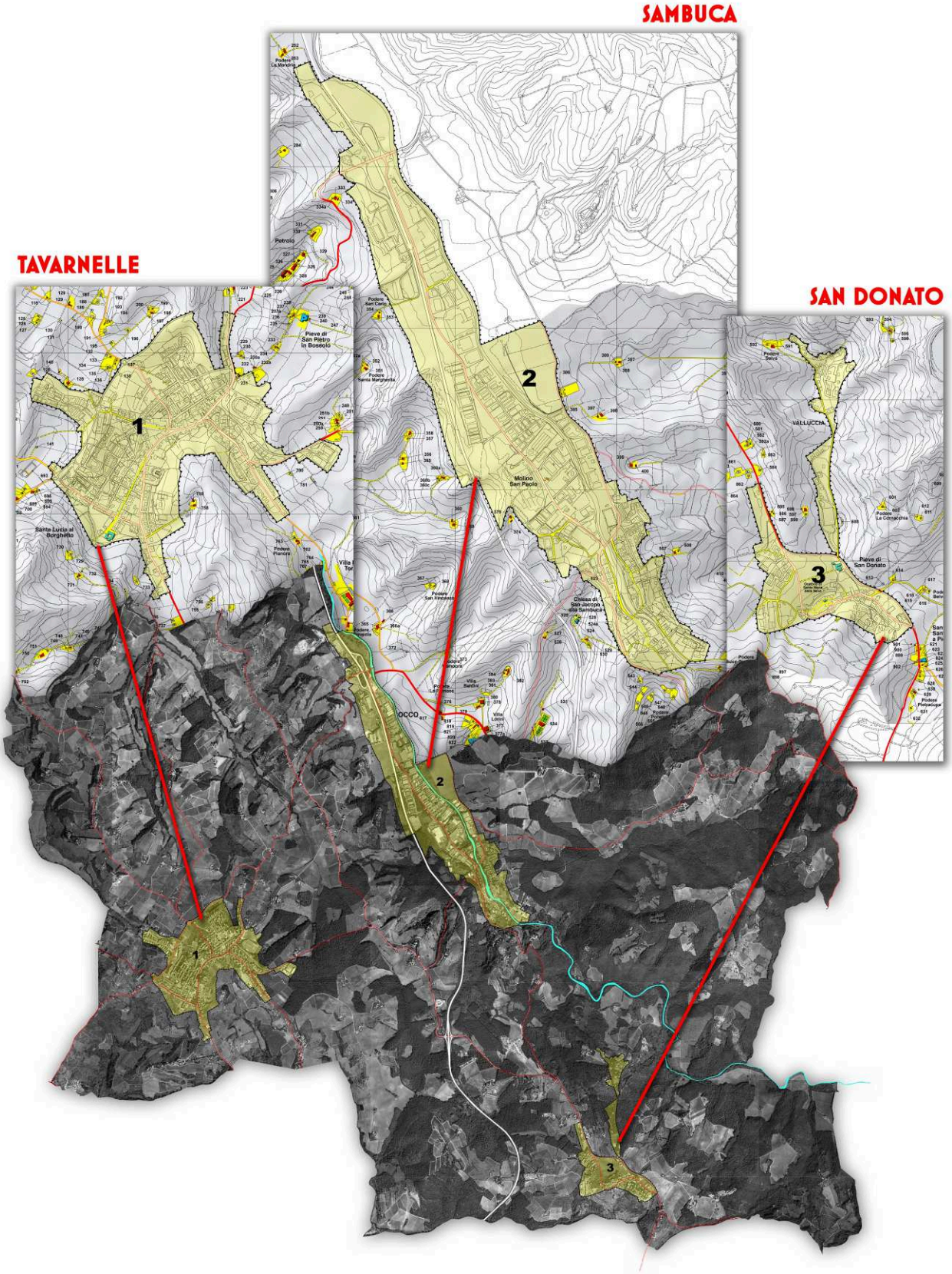
7) La definizione del perimetro del territorio urbanizzato

La definizione di un perimetro del territorio urbanizzato è un elemento portante dei nuovi strumenti di pianificazione regionale (PIT e LR 65/2014).

Il Piano strutturale comunale vigente già individuava un limite urbano che coincideva con il limite UTOE, in quanto quest'ultime erano pensate come esclusive del territorio urbanizzato e non relative all'intero territorio comunale, come invece si tende a fare nei Piani più recenti. Nel momento in cui fu elaborato il Piano strutturale infatti si riteneva che UTOE così limitate

garantissero maggiormente il controllo delle trasformazioni in campagna, non essendo previsto un dimensionamento per nuovi interventi edilizi al di fuori delle UTOE stesse. Le trasformazioni in realtà si sono avute ugualmente, previste da strumenti pre-vigenti, derivate però da interventi di ristrutturazione urbanistica di complessi agricoli o produttivi ormai inadeguati e obsoleti.
Il Piano strutturale ha individuato il limite urbano partendo dalle letture storico-cartografiche, per approdare alla sua definizione tramite confronti con lo stato attuale e con gli elementi strutturali del paesaggio e dell'ambiente. In un primo momento, durante l'elaborazione della Variante al Regolamento urbanistico, si è pensato di proporre modifiche al limite urbano vigente, in genere con l'obiettivo di adeguarsi allo stato attuale dei luoghi, ma con il passaggio al Piano Operativo è stata presa la decisione, insieme alle strutture tecniche regionali di riferimento, di adeguarsi, per la definizione del perimetro, alle prescrizioni dell'articolo 224 "disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato" della L.R. 65/2014, che definisce "territorio urbanizzato" le parti non classificate come "aree a esclusiva o prevalente funzione agricola" nei piani strutturali vigenti.
Il Piano Strutturale del Comune di Tavarnelle val di Pesa definisce le UTOE non per l'intero territorio comunale, ma per i contesti urbani e produttivi, demandando poi al primo Regolamento Urbanistico, attraverso approfondimenti e studi, il compito di definire puntualmente i perimetri delle UTOE.
Il nuovo PTCP di Firenze, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n.1 del 10/1/2013, ha recepito nella carta dello Statuto del Territorio, come perimetro delle UTOE del Comune di Tavarnelle Val di Pesa, quello rappresentato nel Regolamento Urbanistico approvato.
Vista dunque la coincidenza di intenti fra il limite urbano definito nel piano strutturale e quello della legge regionale, il perimetro del territorio urbanizzato è quello definito nel primo Regolamento urbanistico, sulla base delle indicazioni del Piano strutturale, come coerentemente registrato nel Piano territoriale di coordinamento provinciale;
In definitiva si considera "territorio urbanizzato", ai sensi dell'art.224 della LR n.65/2014, le UTOE rappresentate nel vigente PTCP, quale limite delle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola in esso individuate, fatto salvo una modesta modifica del limite urbano del capoluogo riferibile ad un ampliamento consolidato di una struttura esistente artigianale/industriale e pertanto non soggetto alla verifica della Conferenza di copianificazione.
Si evidenza inoltre che il limite dell'area urbana di San Donato ed in particolare il limite nord-ovest della zona denominata "valluccia", rappresenta nel primo Regolamento Urbanistico non corrisponde esattamente a quello registrato nella variante generale al PTCP approvata nel 2013. Tale errore deriva dal fatto che in fase di aggiornamento del PTCP approvato nel 2013, eseguito con i dati georeferenziati prodotti dal Comune, è stato inviato alla Provincia una shapefile non aggiornato. In tale area di modestissime dimensioni sono presenti unicamente due immobili esistenti e non sono previste nuove previsioni.

Il limite del territorio urbanizzato come sopra definito è illustrato nell'elaborato grafico di seguito riportato.


SAMBUCA
TAVARNELLE
SAN DONATO
1
2
3
Pieve di San Pietro in Bossolo
Molino San Paolo
VALLUCCIA
Pieve di San Donato

8) Le previsioni assoggettate alla conferenza di copianificazione

Stabilito il perimetro del territorio urbanizzato è stata fatta la ricognizione delle previsioni di impegno di suolo non edificato esterne al perimetro, per le quali potrebbe essere necessario il parere favorevole della conferenza di copianificazione.
Si tratta in genere di progetti di strade già in discussione da tempo, per i quali la valutazione dell'Amministrazione è necessaria, anche in relazione alla programmazione economica e ai tempi di attuazione, in quanto soggette a decadenza quinquennale. Inoltre si segnalano una serie di interventi edilizi articolati, che pur collocandosi nell'ambito della ristrutturazione urbanistica e della rigenerazione, potrebbero richiedere un passaggio sul tavolo della copianificazione, o almeno una valutazione tecnica da parte degli uffici regionali.

Elenco delle previsioni:

- Viabilità di interesse regionale: *Completamento della circonvallazione in Variante alla Cassia nel tratto Quattro strade, Borghetto, raccordo con la Cassia.*
È un'opera parzialmente realizzata, il cui completamento è già previsto nel Piano vigente e nel PTC.

- Viabilità di interesse comunale: *Variante all'altezza del borgo di Noce della Strada Palazzuolo / Strada Noce*
Si tratta di un'opera già indicata nel Regolamento urbanistico vigente e non attuata di cui si ripropone la previsione, che consiste nel realizzare un tracciato esterno necessario per superare l'abitato di Noce.

- Viabilità di interesse provinciale: *Variante all'altezza del Santuario di Pietracupa della Strada Provinciale 101San Donato-Firenze*
Si tratta di un'opera già indicata nel Regolamento urbanistico vigente e non attuata di cui si ripropone la previsione. L'intervento consiste in un by-pass necessario per superare il Santuario di Pietracupa e le case circostanti.

- Parcheggi pubblici a San Donato in Poggio, in fondo a via Francesco Petrarca, con funzioni anche di rotatoria, a Pietra Cupa.

- Villa dell'Ugo: Sistemazione della struttura sportiva per il tennis, per la quale è previsto l'adeguamento funzionale dei locali di servizio, con ristrutturazione e ampliamento di 40 mq di SUL (Scheda 47).

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

- 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).

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

- Ristorante "Al Macereto": si tratta di un insediamento di recente edificazione, in origine destinato al tiro al piccione, poi trasformato in ristorante.

- Complesso di edifici agricoli recenti, in San Donato, strada di Conio 21, non più utilizzati e di grandi dimensioni (schede 866, 867, 868)

9) Una politica per la città storica

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

La qualificazione della città storica passa anche attraverso progetti di rigenerazione urbana. A Tavarnelle è importante la riscoperta dell'antico centro (Piazza Cresti) che da parcheggio anonimo deve tornare una piazza al centro della scena sociale, capace di attrarre residenti e visitatori, da accompagnarsi con il recupero e la ristrutturazione del vicino consorzio agrario e da un sistema di percorsi di accesso valorizzati da alberature e da un disegno urbano adeguato.

Per San Donato in Poggio il Piano strutturale indicava un progetto ambizioso che ancora non si è attuato secondo quello spirito e resta quindi un obiettivo da perseguire nel tempo, avendo bisogno di approfondimenti di più lunga durata. Si tratta di produrre un progetto particolareggiato con valenza paesistica del borgo storico, che comprenda le aree agricole circostanti e la pieve di San Donato, basato su indagini catastali e analisi tipologiche che in modo scientifico codifichino le regole edilizie che sono all'origine del carattere dei luoghi. Su questa base sarà possibile prevedere i vari interventi di restauro, ripristino, ristrutturazione ed eventuali ampliamenti con un confronto equilibrato fra i requisiti maggiormente significativi dell'edilizia tradizionale e gli standards abitativi contemporanei. Insieme alla tutela delle strutture fisiche il progetto contribuirà alla messa a punto di politiche per la casa che mantengano la popolazione nel centro, pianifichino le attività produttive, la mobilità e gli elementi culturali e di organizzazione turistica.

Per la Sambuca si tratta di valorizzare il borgo medievale. Fisicamente rappresenta la testa del lungo e denso insediamento produttivo che si è consolidato nel tempo, ma deve diventare anche il motore di una rigenerazione complessiva del contesto edificato e naturale e un elemento di qualità e di rappresentanza, in grado di fornire servizi alle imprese e alle persone e di assicurare ai cittadini la scena urbana sociale e la personalità del luogo.

10) La qualificazione del tessuto urbano recente

Con un lavoro analitico si identificano i diversi caratteri del tessuto realizzato recentemente e gli esiti della crescita, piuttosto consistente, che si è avuta a cavallo della fine del millennio: la città densa, realizzata per successive addizioni e intasamenti, e quella più rada recente che si è sviluppata con un disegno più unitario, anche se con episodi diversi che non sempre dialogano armonicamente. Su questa base si verifica il sistema delle norme che deve rispondere alle aspettative dei cittadini e al mantenimento di una qualità dei luoghi.

Si qualificano con:

- il miglioramento del patrimonio edilizio recente, mediante ampliamenti o adeguamenti che rispondano alle esigenze che emergono dal tessuto sociale e dalle famiglie (la stanza in più, l'appartamento per i figli, per gli anziani). Primarie sono le esigenze delle famiglie e gli interventi che propongano una chiara committenza sociale e non l'anonimato del mercato, come successo recentemente, quando si sono inseriti tipi edilizi e dimensioni degli edifici estranei alle

caratteristiche dei luoghi.
-le nuove previsioni di servizi tecnologici e la ridefinizione degli spazi pubblici (piazze, parcheggi, verde, passeggi, percorsi) e delle attrezzature di quartiere in modo da delineare spazi centrali che inquadrino la scena urbana, affermino l'identità dei luoghi e allontanino l'idea di periferia.
È interessante sviluppare un progetto unitario per gli edifici e le aree, nel capoluogo, poste fra via Roma e via Naldini fino al Borghetto, con il Parco della Rimembranza e l'area verde della Pineta, per organizzare con un insieme sistematico di interventi pubblici o privati, singoli o aggregati, una spina di complessi e spazi pubblici e di uso pubblico che concentrino destinazioni per servizi, attrezzature, ricettive e di ristoro, commerciali, uffici, qualificanti l'intero tessuto urbano.

11) L'adeguamento degli spazi pubblici
Con la decadenza delle previsioni è necessaria una ricognizione e l'eventuale nuova previsione di attrezzature in relazione alle esigenze prioritarie riscontrate nelle diverse realtà del territorio (verde, parcheggi, scuole, attrezzature) e sopratutto in relazione dell'effettiva possibilità di realizzare gli interventi nell'arco di validità del Regolamento Urbanistico. Importante quindi è il completamento del sistema organico di spazi pubblici, anche se da programmare in una fase economica difficile, per cui si rende necessario, ove possibile, collegare tali interventi a previsioni insediative. Gli spazi pubblici devono rappresentare non solo un obbligo di legge, ma anche la qualità della scena urbana e l'essenza della città.

12) La riqualificazione e la rigenerazione delle aree produttive esistenti: aperte non solo poche ore al giorno. Un lavoro attento deve essere rivolto verso le aree produttive esistenti, in particolare la Sambuca che presenta volumi in abbandono e per i quali vi sono potenzialità di trasformazione e riconfigurazione morfologica. L'abbandono è l'esito comune di delle strutture per dismissioni, vecchiaia o per innovazione, in quanto quelle nuove non sempre rispondono alle aspettative delle imprese, in quanto realizzate con logiche da mercato edilizio e fondiario ma non del lavoro, non conoscendo gli utenti finali. Deve essere studiata con i sistemi analitici sviluppati per i tessuti residenziali e una volta definiti i propri caratteri morfologici, si propongono le giuste azioni, che si riferiscono ai seguenti elementi:
-la riqualificazione, il rinnovo, con interventi di ristrutturazione urbanistica per le aree in abbandono, l'ampliamento, la nuova edificazione, per i complessi esistenti che si devono adeguare alle esigenze produttive;
-la definizione di nuove funzioni che possano essere inserite nell'area produttiva, in modo da superare quella visione mono-funzionale che ha portato a realizzare grandi aree che in percentuale occupano più spazio del resto edificato, ma che vivono solo poche ore al giorno, in buona parte male o sotto-utilizzate. Si indicano attività di servizio alle persone, foresterie, servizi alle imprese, attività ricettive, sportive per lo svago e il tempo libero, con una possibile gestione consortile degli imprenditori;
-il recupero di spazi male utilizzati o abbandonati per il particolare disegno del piano vigente con operazioni di ristrutturazione e di riqualificazione;
-la migliore qualità degli spazi aperti e liberi, di quelli pubblici, con l'adeguamento delle infrastrutture per garantire la qualità e il risparmio delle acque, degli spazi per la raccolta differenziata e dei rifiuti, del risparmio energetico.

13) Il quadro conoscitivo geologico
Nell'ambito del procedimento della variante al RU questa Amministrazione ha aggiornato il quadro conoscitivo relativo agli aspetti geomorfologici ed idraulici, ed eseguiti gli studi geologici,

geomorfologici, idraulici e sismici di supporto alla Variante svolgendo le seguenti attività finalizzate al procedimento di adozione della Variante al RU e di adeguamento al PAI/PGRA:

- con nota del 14/2/2014 prot. n.1533 è stato richiesto all'Autorità di Bacino del fiume Arno il supporto tecnico ex art.35 delle NTA del PAI per la predisposizione documentazione finalizzata all'adeguamento al PAI previsto agli art.27 e 32 delle norme;
- con nota del 24/3/2014 prot. n.2889 sono stati trasmessi, all'Autorità di Bacino del fiume Arno e Ufficio Tecnico del Genio Civile, gli studi geologici di supporto della Variante quinquennale al RU e di adeguamento al PAI per la convocazione della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art.13 del DPGR 25.10.2011 n.53/R;
- con nota del 25/3/2014 prot. n.2939 è stata richiesta, all'Autorità di Bacino del fiume Arno e Ufficio Tecnico del Genio Civile, l'apertura di un tavolo tecnico e pertanto indetta la conferenza dei servizi (art.13 del DPGR.53/R/2011) per il giorno 2/4/2014;
- in sede della conferenza dei servizi del 2/4/2014 sono stati esaminati gli elaborati tecnici trasmessi con nota del 24/3/2014;
- nel corso dell'ottobre 2014 ed estate 2015 si sono svolti i sopralluoghi congiunti per accertare la corrispondenza delle forme geomorfologiche rappresentate nelle carte geomorfologiche della variante;
- con nota del 5/8/2015 prot. n.7551 sono stati trasmesse all'Autorità di Bacino del fiume Arno, le osservazioni al PGRA costituite dagli studi idrogeologici-idraulici;
- con nota del 1/10/2015 prot. n.9101 sono stati trasmessi all'Autorità di Bacino del fiume Arno, ai fini dell'adeguamento al PAI, la documentazione di carattere geomorfologico modificata a seguito dei confronti di ordine tecnico intercorsi con la stessa AdB e dei sopralluoghi congiunti sopra richiamati;
- con nota del 5/10/2015 prot. n.3573, l'Autorità di Bacino del fiume Arno, in conseguenza alla conferenza dei servizi del 2/4/2014 e alla documentazione trasmessa ha comunicato a questa Amministrazione l'accoglimento della modifica alla "*perimetrazione della pericolosità di alluvione"* (come osservazione al PRGA) e della modifica alla *"perimetrazione delle aree a pericolosità dei processi geomofologici di versante e da frana"* del PAI;
- con Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino del fiume Arno n.65 del 9/11/2015 sono state approvate le modifiche della perimetrazione delle aree a pericolosità da frana e dai processi geomofologici di versante della cartografia del Piano di bacino del fiume Arno, stralcio "Assetto Idrogeologico" (PAI) relativa al Comune di Tavarnelle;
- con Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Arno n.235 del 3/3/2016 è stato approvato il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PRGA) .

Tavarnelle V.P. 16/10/2017

Il Responsabile dell'Ufficio Associato
Governo del Territorio
Ing. Simone Dallai

Il progettista
Arch. Giovanni Maffei Cardellini
Studio associato di Urbanistica e Architettura

(documento firmato digitalmente)