

**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**  
**Articoli modificati**

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

## MODIFICHE NORMATIVE

Le modifiche normative introdotte con la Variante per Sambuca Nord mantengono la caratteristica di essere di piccola entità e interne al perimetro del territorio urbanizzato.

Riguardano due articoli:

-l'articolo **34 - Il verde privato e gli orti**

-l'articolo **41- UTOE 2 Sambuca.**

Ecco di seguito le modifiche proposte, come già illustrate nelle Relazioni.

### 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 manufatti esistenti nel verde fluviale e la successiva sistemazione degli spazi aperti con vegetazione di ripa, percorsi e quant'altro prescritto dalle norme indicate dal PIT, Piano paesaggistico della Regione Toscana. Al comma 5) quindi 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).

## **2 - Modifica dell'Articolo 41.**

La modifica dell'articolo 41, che tratta l'intera UTOE 2 Sambuca, riguarda solo **l'Ingresso Nord** che è regolato al paragrafo **A.1.1**, nel rispetto degli obiettivi che sono stati illustrati al capitolo 2 della Relazione, che qui si riportano in sintesi:

- un nuovo perimetro dell'**Ingresso Nord Sambuca**, per renderlo più attuabile ed efficace in quanto 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. 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).

In attuazione degli obiettivi, 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 paragrafo **A.1.1.** 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 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**.

**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...*).

**Il resto dell'articolo -non modificato- prosegue con:**

#### **A.1.2) Ingresso sud**

**a) Obiettivi dell'intervento:** l'operazione qualifica l'ingresso sud dell'area produttiva, individuato con la **lettera B** e apposito perimetro nella cartografia in scala 1/2.000, mediante interventi di recupero e rigenerazione degli immobili, per superare il degrado prodotto dall'abbandono o dalla sotto-utilizzazione e da un inserimento territoriale non sempre rispettoso dei luoghi (canali, percorsi storici, morfologia, pendenze), con la valorizzazione del polo sportivo e ricettivo e del rapporto con il fiume.

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

- la qualificazione delle aree sportive, nel rispetto dei parametri indicati nel precedente articolo 27, con la sistemazioni degli spazi pubblici e di quelli a verde fluviale, nei quali sono ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione delle strutture edilizie individuate nella cartografia in scala 1:2.000 all'interno dell'apposita campitura e perimetro, con particolare attenzione per i ritagli di terreno liberi o in abbandono, che devono essere riqualificati;
- la qualificazione del complesso turistico-ricettivo, anche in sinergia con le attività sportive e di servizio alla persona collegate al contesto produttivo, per i quali si applica quanto previsto nel precedente articolo 30;
- il recupero, anche per interventi singoli pur inquadrati nel disegno generale di cui al punto precedente, degli edifici produttivi con la proposta di tipi edilizi che si dispongano al suolo in modo articolato e idoneo ad accogliere le nuove funzioni e il migliore inserimento paesaggistico. Il recupero avviene a parità di superficie coperta e di altezza preesistente.

**c) Destinazioni ammesse:** Le destinazione d'uso consentite sono: industriale e artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi, commerciale di vicinato e media struttura di vendita, direzionale e di servizio, turistico-ricettiva, strutture di servizio o di supporto all'attività d'impresa e agricola in area urbana. Le nuove medie strutture di vendita sono consentite per un totale massimo nell'intera area di mq 1.000 di Superficie Edificabile (o edificata).

È ammessa la residenza nell'area individuata nella cartografia in scala 1:2.000 come *area urbanizzata di recente formazione*. Qualora si effettui il cambio di destinazione in residenziale,

l'intervento avviene con un'altezza massima di ml 7 a parità di Superficie Edificabile (o edificata) esistente.

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

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

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

## **A.2) Specifici interventi di rigenerazione / ristrutturazione urbanistica**

### **A.2.1) PR 1 Località via San Gallo:**

**a) Obiettivi dell'intervento:** recupero di un complesso immobiliare a destinazione produttiva, ormai obsoleto, con migliore inserimento nel paesaggio e attuazione di spazi pubblici e servizi necessari per la migliore fruizione della zona industriale.

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

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

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

### **A.2.2) PR 2 Sambuca borgo storico:**

**a) Obiettivi dell'intervento:** ristrutturazione urbanistica di un complesso immobiliare obsoleto, posto sul retro della chiesa con sistemazione dei luoghi e aumento della dotazione di spazi pubblici

**b) Interventi ammessi:** intervento di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione per una Superficie Edificabile (o edificata) di mq 500 e volume mc 1.500, per un'altezza massima di ml 7, allontanandosi dall'abside della chiesa, così da formare parcheggi pubblici per almeno mq: 300 e una piazza a corte con spazi aperti selciati che valorizzino la presenza della chiesa.

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

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

## **B) Interventi di completamento**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **C) Aree di nuovo impianto**

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

#### **C.1.1) Area residenziale via Luigi Biagi**

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

**Superficie territoriale:** mq 4.200

**Superficie fondiaria:** mq 2.100

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

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

**H max:** due, tre piani fuori terra

**Verde pubblico:** mq: 1.650

**Parcheggi pubblici:** mq: 450

**Tipologia d'intervento:** case singole o plurifamiliari

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

#### **C.1.2) Via Chiantigiana**



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

**Superficie territoriale:** mq 1.750

**Destinazione d'uso:** residenziale

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

**Volume:** mc 1.500

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

**Verde pubblico:** mq: 200

**Parcheggi pubblici:** mq: 350

**Tipologia d'intervento:** case singole o plurifamiliari

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

## **D) Aree produttive di nuovo impianto**

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

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

**Obiettivi dell'intervento:** È individuata con il **numero 2** nella cartografia in scala 1:2.000 e appositamente in viola. Si conferma la previsione, con l'obiettivo di completare il tessuto produttivo, e la dotazione di spazi pubblici a parcheggio e di verde per garantire il migliore inserimento paesaggistico e per riqualificare con nuove funzioni l'intero insediamento produttivo.

**Superficie territoriale:** mq 19.500

**Superficie fondiaria:** mq 13.220

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

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

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

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

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

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

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

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

**Attuazione dell'intervento:** si attua con Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art.121 della LR n.65/2014.

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

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

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

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

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

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

**Obiettivi dell'intervento:** È individuata con il **numero 3** nella cartografia in scala 1:2.000 e apposita campitura in viola. Si rivede la previsione, ridimensionando le trasformazioni nel rispetto degli indirizzi in attuazione del vincolo paesaggistico e della morfologia complessa dei luoghi, con l'obiettivo di completare il tessuto produttivo, la dotazione di spazi pubblici, garantendo il migliore inserimento paesaggistico.

**Superficie territoriale:** mq 37.000

**Superficie fondiaria:** mq 30.000

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

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

**Verde pubblico:** mq 3.650

**Parcheggi pubblici:** mq 500

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

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

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

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

Lotto 1) Superficie fondiaria, Mq: 8.000