



# Relazione illustrativa generale

## COMUNE DI BARBERINO TAVARNELLE PIANOSTRUTTURALE

ADOZIONE

David Baroncelli – Sindaco

Alberto Masoni- Responsabile del  
procedimento

Gianna Magnani - Garante  
dell'informazione e della  
partecipazione

### PROGETTO

**Coord.** - Pietro Bucciarelli

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

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

**Schedatura edifici** - Studio  
associato di Urbanistica e  
Architettura (Giovanni Maffei  
Cardellini e Alberto Montemagni)

**Archeologia** Alberto Agresti

**VAS** - Annalisa Pirrello

**Collaudo elaborati** - LDP  
progetti gis

### Supporto scientifico

Laboratorio Regional Design-  
Dipartimento di Architettura-  
Università degli Studi di Firenze

Giuseppe De Luca (Resp.  
Scientifico), Valeria Lingua, Luca  
Di Figlia (fino al 2021), Elisa  
Caruso, Martina Franco



**Sommario**

1	PREMESSA .....	5
1.1	Dal Piano Strutturale Intercomunale al Piano Strutturale del nuovo comune .....	5
1.2	Piano Strutturale comunale .....	6
1.2.1	Procedimento di formazione del Piano Strutturale .....	7
1.3	L'ufficio di Piano .....	8
1.4	Gli elaborati del Piano Strutturale .....	9
2	QUADRO NORMATIVO E PIANIFICATORIO .....	13
2.1	Riferimenti normativi .....	13
2.2	Strumenti di pianificazione sovraordinata .....	17
2.2.1	Il Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale - PIT/PPR .....	17
2.2.2	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP .....	22
2.3	Quadro della strumentazione vigente .....	27
2.3.1	Comune di Tavarnelle Val di Pesa .....	27
2.3.1.1	Dimensionamento .....	28
2.3.2	Comune di Barberino Val d'Elsa .....	30
2.3.2.1	Dimensionamento .....	31
2.4	Piano Operativo Comune Barberino Tavarnelle .....	33
3	LO STATUTO DEL TERRITORIO .....	34
3.1	Le componenti dello Statuto del territorio .....	34
3.2	Patrimonio territoriale .....	38
3.3	Invarianti strutturali .....	40
3.3.1	Invariante I - Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici .....	40
3.3.2	Invariante II - Caratteri ecosistemici del paesaggio .....	41
3.3.3	Invariante III - Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali .....	43
3.3.4	Invariante IV - Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali .....	46
3.4	Territorio urbanizzato .....	47
3.4.1	Ipotesi perimetro territorio urbanizzato: metodologia e criteri definizione .....	49
3.4.2	Ipotesi di trasformazione per la Conferenza di copianificazione .....	54
4	QUADRO PROPOSITIVO, LE STRATEGIE DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE .....	56
4.1	Unità Territoriali Organiche Elementari - UTOE .....	56
4.1.1	Criteri d'identificazione e UTOE .....	56
5.1.1.1	UTOE 1 Colline occidentali del capoluogo Barberino Tavarnelle .....	58

5.1.1.2 UTOE 2 Colline orientali del Chianti Classico .....	60
5.1.1.3 UTOE 3 Fondovalle della Pesa .....	61
5.1.1.4 UTOE 4 Fondovalle dell'Elsa .....	62
4.2 Strategie dello sviluppo sostenibile .....	63
4.2.1 Gli obiettivi e delle strategie del PSI .....	63
4.2.2 Le strategie .....	65
4.2.2.1 La metodologia per la costruzione delle strategie .....	65
4.2.2.2 Le strategie di sviluppo sostenibile .....	67
4.2.3 Il dimensionamento del PS .....	83
4.2.3.1 Dimensionamento PS .....	86
4.2.3.2 UTOE1 Colline occidentali del capoluogo Barberino Tavarnelle .....	87
4.2.3.3 UTOE2 Colline orientali del Chianti Classico .....	88
4.2.3.4 UTOE3 Fondo valle della Pesa .....	89
4.2.3.5 UTOE4 Fondovalle dell'Elsa .....	90

## **1 PREMESSA**

### **1.1 Dal Piano Strutturale Intercomunale al Piano Strutturale del nuovo comune**

La presente relazione riguarda la redazione del Piano Strutturale del Comune di Barberino Tavarnelle. Il percorso è stato avviato nel 2018 nella forma di Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Tavarnelle Val di Pesa e Barberino Val d'Elsa (ai sensi dell'art. 94 della LR 65/2014), per poi a seguito della costituzione del comune unico mutare nella forma di Piano Strutturale (ai sensi dell'art. 92 della LR 65/2014). Difatti, il Comune di Barberino Tavarnelle è stato istituito con Legge Regione Toscana n. 63 del 26.11.2018 mediante fusione dei Comuni di Barberino Val d'Elsa e Tavarnelle Val di Pesa.

Per illustrare l'exkursus amministrativo che ha portato alla redazione del Piano Strutturale del nuovo comune, si esplicitano alcuni passaggi fondamentali che evidenziano l'assidua collaborazione intrapresa dalle precedenti amministrazioni sigillata con l'unificazione.

I Comuni di Tavarnelle Val di Pesa e Barberino Val d'Elsa rientrano nell'Unione dei Comuni del Chianti Fiorentino assieme ai comuni di Greve in Chianti e di San Casciano Val di Pesa: il 21 luglio 2010 con l'Atto Costitutivo sottoscritto dai Sindaci delle due amministrazioni nasce l'Unione Comunale del Chianti Fiorentino, che nel 2012 si estende con l'ingresso del Comune di San Casciano e nel 2015 con quello del Comune di Greve in Chianti.

Nel 2005 Barberino e Tavarnelle sono tra i primi comuni in Toscana ad attivare un accordo per la gestione associata dei servizi (che ha portato alla recente realizzazione di un complesso scolastico unitario); nel 2014, invece, i due comuni sottoscrivono una convenzione per la gestione associata della pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale nonché per la partecipazione territoriale di livello sovracomunale.

L'iter amministrativo che ha portato alla fusione tra i due comuni è di lungo corso. Per quanto concerne il dibattito pubblico, il percorso è stato avviato nel 2017 con la partecipazione attiva dei cittadini attuata mediante l'iniziativa denominata "ComunInsieme: Barberino e Tavarnelle": un percorso partecipativo ideato per attivare una discussione pubblica sull'ipotesi di fusione. La consultazione pubblica mediante referendum locale si è svolta nei giorni 11 e 12 novembre 2018 con esito positivo, rafforzando con la scelta di voto referendaria la proposta politico-amministrativa.

I lavori d'avvio del PSI si sviluppano parallelamente all'avvicinamento al voto referendario, con l'Avvio del procedimento approvato poco prima del tornata referendaria: con delibera della Giunta del Comune di Tavarnelle Val di Pesa, Ente capofila, n. 92 del 9/11/2018, è stato approvato l'avvio del procedimento per la formazione di detto Piano Strutturale ai sensi dell'art. 23 della LR 65/2014 e dell'art.21 della disciplina del PIT/PPR, nonché all'avvio della procedura di VAS ai sensi dell'art. 23 della LR 10/2010.

L'orizzonte della costituzione del comune unico, difatti, erano già dichiarato nell'atto d'Avvio del procedimento: «La definizione di un percorso condiviso tra i comuni di Tavarnelle Val di Pesa e Barberino Val d'Elsa per la redazione di un atto di governo del territorio, quale il Piano Strutturale Intercomunale (PSI), ribadisce una volontà d'intenti condivisi e una visione condivisa già espressa nel corso degli ultimi anni, che prevede come ultimo atto la costituzione del Comune Unico (Testo Unico 267/2000 e L.R. 68/2011)».

A seguito dell'esito referendario, nel gennaio 2019 si è costituito il comune unico con la conseguente decadenza dei precedenti enti amministrativi locali. Dopo la gestione commissariale, il nuovo ente locale ha preso piena operatività con l'insediamento della nuova amministrazione nel maggio 2019.

Il percorso di redazione del PSI e in seguito del PS, quindi, deve essere inquadrato in questa cornice di contesto e deve essere collocato all'interno di uno scenario amministrativo e territoriale in evoluzione, che ha traghettando le due realtà locali verso la fusione e che al momento sta muovendo i primi passi.

Il Piano Strutturale non riveste una dimensione direttamente operativa, tuttavia lo strumento di governo del territorio ha un ruolo molto importante perché, da un lato, delinea le caratteristiche del territorio, le risorse della comunità locale e le relative regole di uso, di tutela e di conservazione attiva, che sono inserite nello Statuto del territorio; e, dall'altro, individua gli indirizzi di governo, fino a giungere a dimensionare i carichi massimi sostenibili e le trasformazioni ammissibili per l'intero territorio. Lo strumento, quindi, risulta particolarmente adatto alla nuova condizione amministrativa, garantendo l'operatività e le potenzialità degli strumenti urbanistici vigenti e non facendo scattare le limitazioni sulla strumentazione operativa, permette di risolvere il riallineamento tra la pianificazione statutaria e strategica dei due precedenti enti locali e di predisporre le basi per la costruzione di una nuova visione unitaria del territorio anche rispetto alle politiche urbane e settoriali.

Il singolare percorso intrapreso, il passaggio amministrativo e la natura strutturale del piano conferisce allo strumento una valenza simbolica: lo strumento di governo del territorio ha veicolato in prima istanza la volontà politica di collaborazione tra due amministrazioni distinte per poi divenire espressione condivisa della volontà popolare che si è espressa positivamente alla proposta di fusione tramite referendum. Il Piano rappresenta, quindi, un tassello nodale nella scrittura di una nuova storia territoriale che sta muovendo i primi passi e che coinvolge l'intera collettività; in questo senso lo strumento urbanistico acquisisce una rilevanza maggiore: da "patto politico" si conforma come "patto territoriale".

L'apporto della pianificazione strutturale non può essere, quindi, ricondotto sinteticamente all'apparato tecnico; in questo caso (con evidenza maggiore) il piano si configura quale scelta politica tecnicamente assistita affrontando ed introiettando implicitamente la questione dell'identità territoriale.

## **1.2 Piano Strutturale comunale**

La L.R. n. 65 del 10 novembre 2014 "Norme per il governo del territorio" individua la pianificazione strutturale quale strumento di pianificazione territoriale di competenza comunale, che delinea le scelte strutturali e strategiche per il governo del proprio territorio.

L'architettura e i contenuti specifici del PS sono definiti all'art. 92:

«1. Il piano strutturale si compone del quadro conoscitivo, dello statuto del territorio di cui all'articolo 6 e della strategia dello sviluppo sostenibile».

In particolare, il quadro conoscitivo raccoglie l'insieme delle analisi e indagini propedeutiche all'elaborazione dello statuto del territorio e a supportare la strategia del piano, presentando quindi l'immagine all'oggi del territorio comunale.

Lo statuto del territorio contiene:

- «[...] a) il patrimonio territoriale comunale, e le relative invarianti strutturali, di cui all'articolo 5;
- b) la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 4;
- c) la perimetrazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza di cui all'articolo 66;
- d) la ricognizione delle prescrizioni del PIT, del PTC e del PTCM;
- e) le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT;
- f) i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie».

La componente strategica è definita da:

- l'individuazione delle UTOE;
- gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli obiettivi specifici per le diverse UTOE;
- le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni
- i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie in riferimento agli standard urbanistici del D.M. 1444/1968 (suddivisi per UTOE);
- gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti;
- gli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale

Tutto ciò in coerenza e conformità con i piani sovraordinati di livello metropolitano e regionale.

Per sua natura, il PS (di cui come 7 art. 92) differisce al PO perché non assume alcuna valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo (ad eccezione di alcuni dispositivi specifici) bensì una valenza d'indirizzo strategico e strutturale.

### 1.2.1 Procedimento di formazione del Piano Strutturale

Come già posto all'attenzione, lo strumento strutturale è stato inizialmente costituito nella sua forma associata e intercomunale con l'Avvio al procedimento del PSI dei comuni di Tavarnelle Val di Pesa e Barberino Val d'Elsa.

Con delibera della Giunta del Comune di Tavarnelle Val di Pesa, Ente capofila, n. 92 del 9/11/2018, è stato approvato l'avvio del procedimento per la formazione di detto Piano Strutturale ai sensi dell'art. 23 della LR 65/2014 e dell'art.21 della disciplina del PIT/PPR, nonché all'avvio della procedura di VAS ai sensi dell'art. 23 della LR 10/2010.

La documentazione di avvio del procedimento è stata redatta ai sensi degli artt. 17 e 31 della Legge Regionale 65/2014, ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR.

È stato, inoltre, redatto il "Documento preliminare di VAS" ai sensi dell'artt.23 della LR10/2010. Ai sensi dell'art.21 della LR10/2010 è stata avviata la prima attività di valutazione della VAS consistente nella "fase preliminare per l'impostazione e la definizione dei contenuti del rapporto ambientale" con le modalità dell'art.23 della stessa LR10/2010.

Si riportano gli elaborati del PSI approvati con delibera GC di Tavarnelle VP n. 92 del 9/11/2018:

- Relazione (avvio art.17 LR.65/2014, art.20-21 Disciplina di PIT/PPR)

- Allegato 1 alla Relazione "Ipotesi di individuazione dei perimetri del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4 della LR 65/2014".
- VAS - Documento preliminare (art.23 LR 10/2010).

Nel percorso di redazione, l'ufficio di piano ha attivato e svolto la conferenza di copianificazione secondo le disposizioni dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

I termini che definiscono l'adozione e la successiva approvazione sono fissati all'art. 9 della L.R. 65/2014 "Adozione e approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e di pianificazione urbanistica":

- «1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 20, il soggetto istituzionale competente provvede all'adozione dello strumento della pianificazione territoriale o della pianificazione urbanistica, comunica tempestivamente il provvedimento adottato agli altri soggetti di cui all'articolo 8, comma 1, e trasmette ad essi i relativi atti. Entro e non oltre il termine di cui al comma 2, tali soggetti possono presentare osservazioni allo strumento adottato.
2. Il provvedimento adottato è depositato presso l'amministrazione competente per sessanta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino ufficiale della regione Toscana (BURT). Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione, presentando le osservazioni che ritenga opportune.
3. Per gli atti soggetti a VAS si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8, comma 6, della l.r. 10/2010.
4. Decorsi i termini di cui ai commi 2 e 3, e fermi restando gli adempimenti previsti dall'articolo 26 della l.r. 10/2010 per gli atti soggetti a VAS, l'amministrazione competente provvede all'approvazione dello strumento della pianificazione territoriale o urbanistica. Qualora sia stata attivata la procedura di cui agli articoli 41, 42 e 43, essa procede all'approvazione solo dopo la conclusione del relativo accordo di pianificazione.
5. Il provvedimento di approvazione contiene il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate.
6. Lo strumento approvato è trasmesso ai soggetti di cui all'articolo 8, comma 1. La pubblicazione dell'avviso di approvazione dello strumento è effettuata decorsi almeno quindici giorni dalla suddetta trasmissione.
7. Lo strumento acquista efficacia decorsi trenta giorni (33) dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT.
8. Lo strumento approvato è conferito nel sistema informativo geografico regionale di cui all'articolo 56, in formato numerico alla scala adeguata, ai fini dell'implementazione del sistema informativo geografico regionale.
9. Ai fini di cui al comma 8, il regolamento di cui all'articolo 56 indica le modalità tecniche per il conferimento degli strumenti della pianificazione e dei dati di monitoraggio di cui all'articolo 15, nel sistema informativo geografico regionale».

### **1.3 L'ufficio di Piano**

L'ufficio di Piano è costituito dall'Ufficio Associato Governo del Territorio dei Comuni di Barberino Val d'Elsa e Tavarnelle Val di Pesa, istituito con convenzione tra il comune di Barberino Val d'Elsa ed il Comune di Tavarnelle Val di Pesa approvata con deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Barberino V.E. n. 50 del 22.12.2014 (rinnovata con delibera CC n. 15 del 23/2/2018) e con deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Tavarnelle V.P. n. 71 del 22.12.2014 (rinnovata con delibera CC n.11 del 22/02/2018).

Pertanto, l'ufficio di piano risulta composto dal personale dell'Ufficio associato Governo del territorio e, precisamente da:

- Alberto Masoni
- Irene Sabatini
- Clara Bozzi
  
- Responsabile del Procedimento: Alberto Masoni
  
- Gruppo di progettazione. Il gruppo di progettazione è formato dal personale dell'Ufficio associato Governo del territorio e dai soggetti esterni a vario titolo coinvolti. Pertanto, in fase di avvio del procedimento, il Gruppo di progettazione risulta così composto:
  - Coordinatore: Pietro Bucciarelli
  - Collaboratori: Irene Sabatini e Clara Bozzi
  
  - VAS: Annalisa Pirrello
  - Supporto scientifico del Laboratorio Regional Design - Dipartimento di Architettura, Università degli Studi di Firenze: Prof. Giuseppe De Luca (Resp.Scient), Prof.ssa Valeria Lingua, Arch. Phd Luca Di Figlia (fino 2021), Pianif. Elisa Caruso, Pianif. Martina Franco.

Si specifica che il rapporto collaborativo intercorso tra l'Università degli Studi di Firenze e i Comuni e successivamente il Comune di Barberino Tavarnelle è stato stipulato tramite convenzione e riguarda la predisposizione dei materiali e delle analisi propedeutiche alla redazione dello strumento urbanistico e al quadro conoscitivo.

- Studi geologici, idraulici e sismici - Progeo Engineering srl: (Massimiliano Rossi, Fabio Poggi, Davide Giovannuzzi, Mirko Frascioni, Laura Galmacci, Niccolò Batistoni)
- Studi archeologici: Alberto Agresti
- Studi Schedatura edifici - Studio associato di Urbanistica e Architettura: Giovanni Maffei Cardellini e Alberto Montemagni
- Garante dell'informazione e della Partecipazione: Gianna Magnani
- Collaudo elaborati: LDP progetti Gis

## 1.4 Gli elaborati del Piano Strutturale

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

**SCHEDA 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*

## 2 QUADRO NORMATIVO E PIANIFICATORIO

### 2.1 Riferimenti normativi

Rispetto agli strumenti urbanistici vigenti nei comuni di Tavarnelle Val di Pesa e Barberino Val d'Elsa (in riferimento ai piani strutturali), il quadro normativo regionale è completamente mutato in quanto la Regione si è dotata di dispositivi innovativi in materia di governo del territorio quali la nuova Legge Regionale n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" ed il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale.

La Legge Regionale Toscana n. 65 del 2014 introduce importanti elementi innovativi (anche nel riordino del linguaggio) e pone tra i primari obiettivi (attorno a cui improntare la pianificazione locale) quello di valorizzare il patrimonio territoriale e paesaggistico per uno sviluppo regionale sostenibile e durevole, di contrastare il consumo di suolo promuovendo il ruolo multifunzionale del territorio rurale, e di sviluppare la partecipazione come componente ordinaria delle procedure di formazione dei piani. Gli aspetti di maggior rilievo nella redazione degli strumenti urbanistici possono essere individuati nei seguenti punti:

- contrasto al consumo di suolo con l'art. 4 della disciplina che stabilisce un limite all'impegno di suolo non edificato, nell'ambito di ciò che la stessa legge definisce "territorio urbanizzato";
- richiamo ai principi di informazione e partecipazione: in coerenza con la rinnovata legge regionale sulla partecipazione (LR. 46/2013) è previsto che le attività di partecipazione siano inserite a tutti gli effetti nella procedura di formazione degli atti di governo del territorio;
- valorizzazione del patrimonio territoriale (art. 3 della disciplina) definito quale insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future. Il riconoscimento di tale valore richiede la garanzia di esistenza del patrimonio territoriale quale risorsa per la produzione di ricchezza per le comunità locali;
- prevenzione e mitigazione dei rischi idrogeologico e sismico con il Capitolo V "Disciplina dei controlli sulle opere e sulle costruzioni in zone soggette a rischio sismico";
- riconoscimento della qualità del territorio rurale quale elemento caratterizzante tutto il territorio: all'attività agricola (come attività economico-produttiva, nel rispetto della valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio) e al territorio rurale (CAPO III "Disposizioni sul territorio rurale") è attribuito un ruolo multifunzionale e culturale al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile anche in riferimento all'individuazione dei "nuclei rurali" (all'interno degli strumenti di pianificazione), agli "ambiti di pertinenza di "centri e nuclei storici" di valenza paesaggistica, e agli "ambiti periurbani".

In linea con le disposizioni della LR 65/2014, nel 2015 la Regionale Toscana ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR) con Deliberazione del 27 marzo 2015, n. 37.

A supporto del costruito combinato, LR 65/2014 e PIT/PPR, la Regione ha pubblicato le seguenti disposizioni:

- Decreto Regionale 5 luglio 2017, n. 32/R, "Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65"; il regolamento disciplina:
  - i criteri per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica di cui agli articoli 92, 94 e 95 della medesima legge regionale;
  - le analisi che evidenziano la coerenza esterna ed interna delle previsioni dei piani;
  - la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale;
  - il monitoraggio di cui all'articolo 15 della LR 65/2014.
- Delibera n.682 del 26/06/2017 "Approvazione delle linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella legge regionale 65/2014 e la disciplina paesaggistica del PIT e delle tabelle relative al dimensionamento dei piani strutturali e dei piani operativi ai sensi dell'art.1 del Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014, n.65 (Norme per il governo del territorio)" contenente i seguenti allegati:
  - allegato 1 "Linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella legge regionale 65/2014 (Norme per il governo del territorio) e la disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico";
  - allegato 2A "Piano strutturale - Previsioni";
  - allegato 2B "Piano operativo -Previsioni quinquennali -Sintesi";
  - allegato 2B1 "Piano operativo - Previsioni quinquennali per UTOE – Dettaglio";
  - allegato 2C "Piano operativo - Attuazione – Sintesi;
  - allegato 2C1 "Piano operativo - Effettiva attuazione delle previsioni per UTOE - art.95, c. 14, l.r.65/2014 – Dettaglio).

In attuazione della LR 65/2014, inoltre, sono stati emanati i seguenti regolamenti relativi agli aspetti idrogeomorfologici:

- Regolamento - n. 58/R - Verifiche nelle zone a bassa sismicità: il regolamento 58/r di attuazione dell'articolo 117, comma 2, lettera g) della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). Verifiche nelle zone a bassa sismicità. Determinazione del campione da assoggettare a verifica.
- Regolamento - n. 36/R - Attività di vigilanza e verifica delle costruzioni in zona sismica: il regolamento 36/r di attuazione dell'articolo 117, commi 1 e 2 della L.R. 3 gennaio 2005 n. 1, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 luglio 2009, disciplina le modalità di svolgimento delle attività di vigilanza e verifica delle opere e delle costruzioni in zone soggette a rischio sismico.
- Regolamento - n. 53/R - Indagini geologiche: il regolamento 53/r di attuazione dell'articolo 62, commi 1 e 2 della L.R. 3 gennaio 2005 n. 1, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 ottobre 2011, in sostituzione del regolamento 26/r del 2007, disciplina:
  - le direttive tecniche per le indagini atte a verificare la pericolosità del territorio sotto il profilo geologico, idraulico, la fattibilità delle previsioni e per la valutazione degli effetti locali e di sito in relazione all'obiettivo della riduzione del rischio sismico, indicate "indagini geologiche";
  - il procedimento per il deposito delle indagini geologiche presso le strutture regionali competenti;
  - le modalità del controllo delle indagini geologiche da parte della struttura regionale competente.

In merito agli aspetti valutativi che affiancano la strumentazione urbanistica, i principali riferimenti normativi sono i seguenti:

- Normativa Comunitaria:
  - Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente
- Normativa Nazionale:
  - Decreto Legislativo n. 152/2006 ("Norme in materia ambientale"), con particolare riferimento alla Parte II
- Normativa Regionale Toscana:
  - Legge Regionale n. 65/2014 ("Norme per il governo del territorio), con particolare riferimento all'art. 14;
  - Legge Regionale n. 10/2010 Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di Valutazione di Impatto Ambientale di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) e successive modifiche e integrazioni, tra le quali si richiamano la Legge Regionale n. 6/2012 e, da ultimo, la Legge Regionale n. 25/2018.

L'art 14 della LR 65/2014 specifica che:

«1. Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza), e dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale).

2. Per evitare duplicazioni procedurali, non è necessaria la verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 del d.lgs. 152/2006, né la VAS per le varianti agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica che costituiscono adeguamento a piani sovraordinati che aumentano le tutele ambientali e già assoggettati a VAS».

Coerentemente con le disposizioni statali e comunitarie, anche la norma regionale sancisce che la valutazione ambientale strategica ha lo scopo di:

- individuare, descrivere e valutare gli impatti significativi sull'ambiente, sul patrimonio culturale e paesaggistico e sulla salute derivanti dall'attuazione del piano;
- individuare, descrivere e valutare le ragionevoli alternative, rispetto agli obiettivi e ai contesti territoriali oggetto di piano;
- concorrere alla esplicitazione delle strategie del piano;
- indicare i criteri di compatibilità ambientale, le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi sull'ambiente, gli indicatori ambientali di riferimento e le modalità per il monitoraggio.

La LR 10/2010 individua i piani ed i programmi da assoggettare alla relativa disciplina. Tra questi, l'art. 5 include tra quelli obbligatoriamente soggetti a VAS anche i piani e programmi elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che allo stesso tempo definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di opere o interventi i cui progetti sono sottoposti a Via e per le relative modifiche, salvo le modifiche minori.

In merito agli aspetti relativi all'informazione e alla comunicazione, la LR 65/2014 al "Capo V - Gli istituti della partecipazione" promuove e sottolinea l'importanza di avvalersi di processi partecipativi nell'elaborazione dei piani urbanistici considerando l'istituto partecipativo quale parte integrante degli atti di governo del territorio stabilendo (artt.36 e seguenti) specifici obblighi per le amministrazioni in termini di informazione e partecipazione dei cittadini. Difatti, è stabilito l'obbligo da parte dei comuni di assicurare l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione degli atti di governo del territorio di loro competenza ed è previsto che gli esiti del processo partecipativo, l'ascolto e i contributi propositivi della cittadinanza siano considerati un tassello fondamentale per la costituzione e la formazione dei contenuti del piano:

«Art. 36 - L'informazione e la partecipazione dei cittadini alla formazione degli atti di governo del territorio. Regolamento

1. La Regione, in collaborazione con le province, la città metropolitana e i comuni, promuove e sostiene le modalità più efficaci di informazione e di partecipazione dei soggetti interessati al governo del territorio. A tal fine, con deliberazione della Giunta Regionale, promuove iniziative e strumenti di formazione e divulgazione delle metodologie, delle tecniche e delle pratiche di informazione e partecipazione nel governo del territorio, sulla base delle risorse finanziarie disponibili. Di tale deliberazione è data comunicazione alla commissione consiliare competente.

[...]

3. I risultati delle attività di informazione e partecipazione poste in essere nell'ambito dei procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio contribuiscono alla definizione dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, secondo le determinazioni motivatamente assunte dall'amministrazione procedente.

4. La Regione specifica, con regolamento, le funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione secondo i contenuti previsti dagli articoli 37, 38 e 39"».

In riferimento all'art. 36 la Regione ha disposto un regolamento specifico: Regolamento 14 febbraio 2017, n. 4/R di attuazione dell'articolo 36, comma 4 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio). Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione. Il regolamento disciplina le funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione della Regione, delle province, dei comuni e della città metropolitana. Nel dettaglio Il regolamento attribuisce al Garante le seguenti funzioni:

- assicura che la documentazione degli atti di governo del territorio risulti accessibile e adeguata alle esigenze di informazione e partecipazione;
- dà attuazione al programma delle attività, indicato nell'atto di avvio del procedimento, al fine di assicurare, nelle diverse fasi procedurali, l'informazione e la partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio dei cittadini, singoli e associati, nonché di altri soggetti interessati pubblici o privati;
- adegua le modalità di partecipazione alla diversa scala territoriale di pianificazione, nonché alla dimensione e alla tipologia di interessi coinvolti;
- redige il rapporto sull'attività svolta tra l'avvio del procedimento e l'adozione del piano, specificando:
  - le iniziative assunte in attuazione del programma delle attività previsto;
  - i risultati raggiunti dall'attività di informazione e partecipazione.

La partecipazione è stata inoltre oggetto di una disciplina legislativa ad hoc: con la LR. n. 46/2013 "Dibattito pubblico regionale e promozione della partecipazione alla elaborazione delle politiche regionali e locali". Il principio normativo della legge si basa sull'idea che l'efficacia delle politiche promosse dalle istituzioni pubbliche debba e possa edificarsi sulla valorizzazione delle conoscenze e delle esperienze diffuse nella società, sulla capacità degli enti pubblici di attivare un confronto esteso alla cittadinanza, con le forze sociali, con le competenze e le idee presenti nel tessuto sociale, nella fase in cui ancora diverse opzioni sono possibili, al fine di arricchire e migliorare la qualità delle decisioni.

Infine, in riferimento alle dotazioni pubbliche (oggetto di un'indagine approfondita condotta nel piano) permangono quale riferimento normativo il DM. 1444/'68: "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967".

## **2.2 Strumenti di pianificazione sovraordinata**

### **2.2.1 Il Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale - PIT/PPR**

Il Consiglio Regionale ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico (PIT / PPR) con Deliberazione del 27 marzo 2015, n. 37. Il PIT / PPR ha lo scopo di sostenere, con l'insieme delle conoscenze offerte e con l'individuazione di specifici obiettivi di qualità per ciascuno dei diversi ambiti di paesaggio, una nuova e maggiore qualità delle trasformazioni che interessano il paesaggio attraverso uno sviluppo sostenibile: «Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell'impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio toscano» (art. 1 comma 1 Disciplina di Piano).

Lo strumento di governo del territorio della regione Toscana è strutturato secondo le seguenti: Relazione Generale, Documento di piano, Disciplina Generale, Elaborati di livello regionale, Schede d'ambito e Beni paesaggistici.

Nella relazione generale sono indicati tre metaobiettivi a cui il piano tende:

- migliore conoscenza delle peculiarità identitarie che caratterizzano il territorio, e del ruolo che i paesaggi possono svolgere nelle politiche di sviluppo,
- maggior consapevolezza e attenzione al paesaggio per la costruzione di politiche più integrate ai diversi livelli di governo,
- rafforzamento del rapporto tra paesaggio e partecipazione, tra cura del paesaggio e cittadinanza attiva.

Rispetto ai tre metaobiettivi, sono inoltre evidenziati gli obiettivi strategici del piano paesaggistico che possono essere riassunti in dieci punti:

1. Rappresentare e valorizzare la ricchezza del patrimonio paesaggistico e dei suoi elementi strutturanti a partire da uno sguardo capace di prendere in conto la "lunga durata" ("la Toscana è rimasta più che romana etrusca" S.Muratori, *Civiltà e territorio* 1967, 528-531); evitando il rischio di banalizzazione e omologazione della complessità dei paesaggi toscani in pochi stereotipi.
2. Trattare in modo sinergico e integrato i diversi elementi strutturanti del paesaggio: le componenti idrogeomorfologiche, ecologiche, insediative, rurali.
3. Perseguire la coerenza tra base geomorfologia e localizzazione, giacitura, forma e dimensione degli insediamenti.
4. Promuovere consapevolezza dell'importanza paesaggistica e ambientale delle grandi pianure alluvionali, finora prive di attenzione da parte del PIT e luoghi di massima concentrazione delle urbanizzazioni.
5. Diffondere il riconoscimento degli apporti dei diversi paesaggi non solo naturali ma anche rurali alla biodiversità, e migliorare la valenza ecosistemica del territorio regionale nel suo insieme.
6. Trattare il tema della misura e delle proporzioni degli insediamenti, valorizzando la complessità del sistema policentrico e promuovendo azioni per la riqualificazione delle urbanizzazioni contemporanee.
7. Assicurare coevoluzioni virtuose fra paesaggi rurali e attività agro-silvo-pastorali che vi insistono.
8. Garantire il carattere di bene comune del paesaggio toscano, e la fruizione collettiva dei diversi paesaggi della Toscana (accesso alla costa, ai fiumi, ai territori rurali).
9. Arricchire lo sguardo sul paesaggio: dalla conoscenza e tutela dei luoghi del Grand Tour alla messa in valore della molteplicità dei paesaggi percepibili dai diversi luoghi di attraversamento e permanenza.
10. Assicurare che le diverse scelte di trasformazioni del territorio e del paesaggio abbiano come supporto conoscenze, rappresentazioni e regole adeguate.

Il PIT/PPR è ripartito su due livelli distinti, quello regionale e quello d'ambito (fig. 1). Il livello regionale a sua volta è articolato in una parte che riguarda l'intero territorio regionale, trattato in particolare attraverso il dispositivo delle "invarianti strutturali", e una parte che riguarda invece i "beni paesaggistici" formalmente riconosciuti.

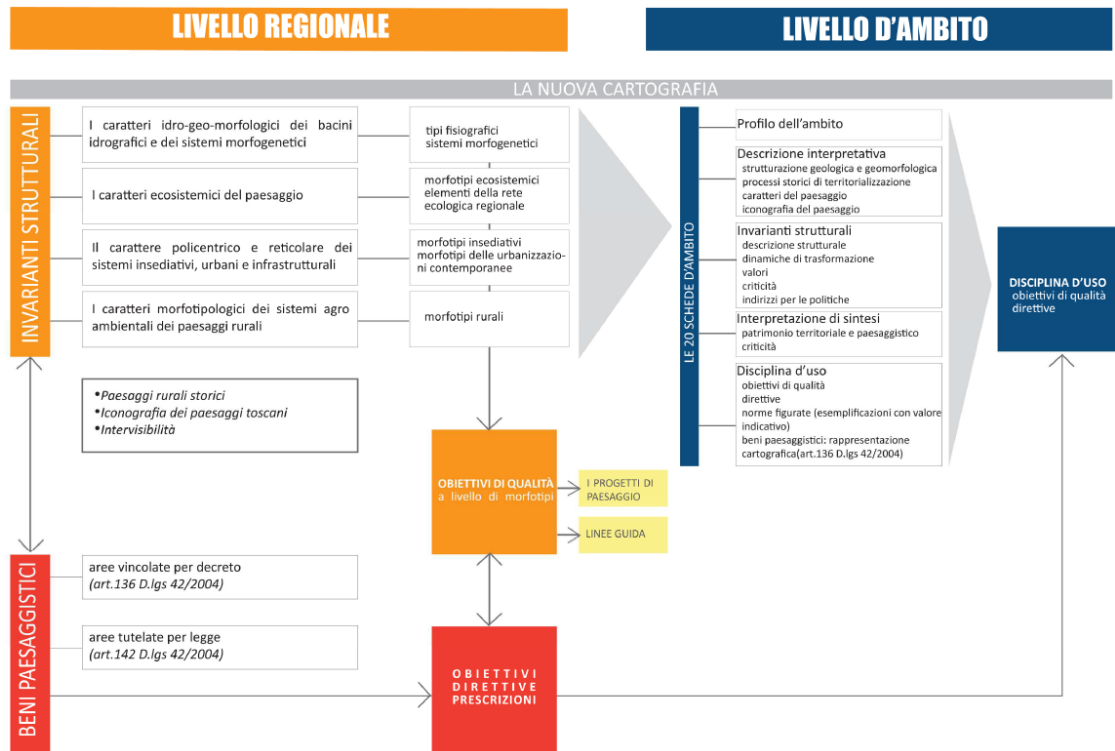


Figura 1: Architettura del piano PIT/PPR (fonte: relazione del piano p. 13)

### Invarianti strutturali e beni paesaggistici

La lettura strutturale del territorio e dei paesaggi regionali si è avvalsa di approfondimenti e interpretazioni in merito ai caratteri e alle relazioni che lo strutturano mediante il dispositivo delle seguenti quattro invarianti:

- **INVARINATE I:** *i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici*, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;
- **INVARINATE II:** *i caratteri ecosistemici del paesaggio*, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecomosaico, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;
- **INVARINATE III:** *il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi*, infrastrutturali e urbani, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;
- **INVARINATE IV:** *i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani*, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla

base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

Ai sensi del Codice, il piano contiene la cosiddetta "vestizione", ovvero la codificazione della descrizione, interpretazione e disciplina dei beni paesaggistici vincolati ai sensi di specifici decreti (art.136 Codice BCP) o di legge (art.142 Codice BCP), oltre che della cartografia georeferenziata delle aree interessate da ciascun vincolo, (con alcune eccezioni dovute alla mancanza delle informazioni di riferimento usi civici).

Nel documento di piano sono riportate le strategie di fondo verso cui il progetto di piano aspira:

Str.1. Reddito versus rendita: il filo rosso delle strategie del Piano. (progressivo superamento dei fenomeni di rendita connessi all'utilizzo del patrimonio territoriale)

Str.2. Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica.

In riferimento alla seconda strategia, gli orientamenti per la definizione degli obiettivi per la città toscana sono:

O.1. Tutelare il valore durevole e costitutivo delle rispettive "centralità" urbane.

O.2. Conferire alla mobilità urbana modalità plurime, affidabili ed efficaci così da garantire la piena accessibilità alle parti e alle funzioni che connotano le aree centrali dei loro contesti urbani.

O.3. Mantenere le funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici e urbani, nelle aree di rilevanza storico-architettonica e nel patrimonio immobiliare che con una titolarità e funzionalità pubblica hanno storicamente coinciso.

O. 4. Consolidare, ripristinare e incrementare lo spazio pubblico che caratterizza i territori comunali e che li identifica fisicamente come luoghi di cittadinanza e di integrazione civile.

Come previsto dal Codice, il PIT/PPR riconosce gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale, e ne delimita i relativi ambiti, in riferimento ai quali predisporre specifiche normative d'uso ed adeguati obiettivi di qualità. Per l'individuazione degli ambiti sono stati valutati congiuntamente i seguenti elementi:

- i sistemi idro-geomorfologici;
- i caratteri eco-sistemici;
- la struttura insediativa e infrastrutturale di lunga durata;
- i caratteri del territorio rurale;
- i grandi orizzonti percettivi;
- il senso di appartenenza della società insediata;
- i sistemi socio-economici locali;
- le dinamiche insediative e le forme dell'intercomunalità.

### Ambiti di paesaggio

Sulla base della valutazione di tutti gli elementi sopracitati, sono definiti complessivamente nel territorio toscano 20 Ambiti. Al fine di presentare una maggiore efficacia delle politiche territoriali e un maggiore riconoscibilità da parte delle comunità locali, gli ambiti sono stati tracciati rispettando i confini comunali. I 20 ambiti paesaggistici regionali sono descritti e trattati singolarmente attraverso un'apposita scheda. Le Schede di Ambito di Paesaggio, come indicato all'art.13, comma 3 della Disciplina di Piano sono articolate in 6 sezioni:

1. Profilo dell'ambito
2. Descrizione interpretativa

3. Invarianti strutturali
4. Interpretazione di sintesi
5. Indirizzi per le politiche
6. Disciplina d'uso

I comuni di Tavarnelle Val di Pesa e Barberino Val d'Elsa, sono inseriti nella scheda d'ambito n° 10: Chianti. All'ambito di paesaggio nominato Chianti fanno parte i seguenti comuni di: Barberino Val d'Elsa, Castellina in Chianti, Castelnuovo Berardenga, Gaiole in Chianti, Greve in Chianti, Radda in Chianti, San Casciano Val di Pesa, Tavarnelle Val di Pesa.



Figura 2: Riferimento illustrato del territorio afferente alla scheda d'Ambito 10 "Chianti"

## 2.2.2 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP

La Provincia di Firenze ha approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 94 del 15 giugno 1998 il proprio PTCP, con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 29 del 20 Febbraio 2012 ha adottato la Variante di adeguamento del PTCP ai sensi della L.R. 1/2005 ed in fine con Delibera n.1 del 10 Gennaio 2013 ha approvato la Variante al PTCP.

Di seguito si riportano gli estratti degli elaborati di piano utili ai fini della comprensione dello scenario strategico provinciale in cui si inserisce il PSI dei Comuni di Barberino Val d'Elsa e Tavarnelle Val di Pesa.

I contenuti del PTCP qui analizzati sono strutturati in due sezioni:

- la prima avente per oggetto le strategie generali e le azioni generali della Variante al PTCP;
- la seconda avente per oggetto i contenuti specifici della Monografia del Sistema Territoriale Chianti Fiorentino in cui ricadono il territorio del Comune Barberino Val d'Elsa e del Comune di Tavarnelle Val di Pesa.

### SEZIONE 1: STRATEGIE GENERALI E LE AZIONI GENERALI DELLA VARIANTE AL PTCP

Di seguito si riporta l'elenco degli obiettivi e delle azioni generali:

OBIETTIVI GENERALI ED AZIONI DEL PTCP
<u>Obiettivo</u> O.1- Preservazione del paesaggio, del patrimonio culturale e dell'ambiente nella consapevolezza che il benessere individuale e sociale non può prescindere dalla tutela di tali aspetti <u>Azione</u> A.1- Misure di tutela
<u>Obiettivo</u> O.2- Miglioramento della qualità complessiva del contesto ambientale <u>Azione</u> A.2- Favorire una crescita equilibrata degli insediamenti, prevedendo una adeguata accessibilità e definendo le specifiche vocazioni dei territori A.3- Valorizzare il legame tra territorio e produzione A.4- Riqualificare e ottimizzare gli insediamenti industriali esistenti A.5- Potenziare la mobilità sostenibile delle persone e delle merci
<u>Obiettivo</u> O.3- Riduzione della pressione antropica, del consumo delle risorse territoriali ed energetiche e dei carichi di inquinanti <u>Azione</u> A.6- Definire politiche per la gestione integrata delle risorse con particolare riguardo alla sostenibilità degli insediamenti rispetto al ciclo della risorsa idrica A.7- Definire le condizioni per la realizzazione sia delle reti ecologiche sia di spazi di rigenerazione e compensazione ambientale
<u>Obiettivo</u> O.4- Tutela della qualità ambientale <u>Azione</u>

**OBIETTIVI GENERALI ED AZIONI DEL PTCP**

A.8- Valorizzare le risorse territoriali, con particolare riguardo a quelle legate alle produzioni agricole di qualità e tipicità  
 A.9- Promuovere la difesa del suolo dai rischi naturali ed antropici con particolare riguardo alla gestione delle problematiche idriche ed idrogeologiche dei territori  
 A.10- Reinterpretare le attività agricole, attraverso lo sviluppo del sistema agricolo e agroalimentare, la manutenzione idrogeologica-forestale e del territorio  
 A.11- Ampliare e consolidare la infrastruttura ecologica e ambientale costituita dal sistema delle risorse naturali, delle aree protette, dei SIC e delle ZPS e la salvaguardia della biodiversità

Obiettivo

O.5- Realizzazione di un sistema territoriale integrato e sostenibile, finalizzato al raggiungimento di un più adeguato equilibrio tra città e territorio limitando i fenomeni di dispersione insediativa e privilegiando la riqualificazione dell'esistente

Azione

A.12- Prevedere la realizzazione di nuove edificazioni esclusivamente laddove non siano possibili alternative di riuso; preferendo le localizzazioni facilmente accessibili dal trasporto pubblico  
 A.13- Tutelare gli spazi periurbani e le aree situate lungo le infrastrutture tecnologiche e di collegamento delle eventuali nuove edificazioni

Obiettivo

O.6- Attenuazione degli impatti acustici e atmosferici derivanti dalla mobilità

Azione

A.14- Organizzare sistemi integrati di mobilità tramite la definizione di reti di comunicazione materiale e immateriale

Obiettivo

O.7- Gestione integrata e sostenibile degli assetti paesistici e del patrimonio culturale

Azione

A.15- Tutelare gli elementi identitari  
 A.16- Recuperare le aree degradate  
 A.17- Incentivare il recupero del patrimonio edilizio rurale, evitando incrementi del carico urbanistico nelle zone sprovviste di servizi essenziali e di base

Obiettivo

O.8- Sostegno alla perequazione tra enti locali per:  
 - le aree di riconversione industriale aventi esigenze di riqualificazione ambientale  
 - la localizzazione di infrastrutture pubbliche di rilevante interesse ed elevato impatto ambientale  
 - le aree urbane rurali sia centrali sia periferiche  
 - le aree di pianura e di montagna

Azione

A.18- Elaborare condizioni e regole per un efficace applicazione dello strumento perequativo sia in relazione alla ripartizione degli oneri fra il soggetto pubblico e il proponente sia in relazione alla ripartizione tra i comuni limitrofi dei costi sociali generati dalla realizzazione di infrastrutture di livello sovracomunale  
 A.19- Determinazione di standard qualitativi basati su criteri prestazionali inerenti le dotazioni infrastrutturali e l'efficienza dei servizi alle persone e alle imprese  
 A.20- Attivazione di processi di collaborazione su livelli diversi in grado di mettere in relazione i meccanismi di condivisione fiscale con gli strumenti di pianificazione e concertazione territoriale (bilanciare le diverse opportunità di sviluppo); fondi di compensazione, progetti d'area

Obiettivo

O.9- Promozione della concertazione istituzionale per realizzare politiche integrate e interdisciplinari di area vasta

OBIETTIVI GENERALI ED AZIONI DEL PTCP
<u>Azione</u> A.21- Attivazione dei tavoli di coordinamento di area vasta istituiti per ciascun sistema territoriale a seguito della sottoscrizione di specifiche intese
<u>Obiettivo</u> O.10- Definizione di condizioni e di limiti tali da evitare che i cambiamenti derivanti da accordi territoriali (di pianificazione, di programma) possano perturbare l'equilibrio complessivo dei territori. <u>Azione</u> A.22- previsione di misure di compensazione fra enti a fronte degli effetti ambientali che potranno derivare dagli accordi; A.23- previsione di misure procedurali idonee a far acquisire le manifestazioni di interesse di tutti gli enti interessati, compresi quelli contermini
<u>Obiettivo</u> O.11- Definizione di politiche indirizzate alla riduzione dei rifiuti, all'incremento della raccolta differenziata <u>Azione</u> A.24- Attivazione di misure specifiche indicate dal piano di settore interprovinciale recentemente adottato

Si citano (in forma di elenco) gli articoli delle NTA della Variante al PTCP specifici per le quattro Invarianti:

- a) Le aree sensibili di fondovalle (art. 3)
- b) I territori connotati da alta naturalità e quelli comunque da destinarsi prioritariamente all'istituzione di aree protette (art. 10)
- c) Le aree fragili del territorio aperto (art. 11)
- d) Le aree di protezione storico ambientale (art. 12)

## SEZIONE 2: LE STRATEGIE DEL PTCP PER IL SISTEMA TERRITORIALE DEL CHIANTI FIORENTINO

Il Comune di Barberino Val d'Elsa ed il Comune di Tavarnelle Val di Pesa sono compresi nel Sistema Territoriale del Chianti Fiorentino; tale Sistema comprende inoltre i seguenti Comuni: San Casciano in Val di Pesa, Greve, ed Impruneta.

Le strategie del PTCP per il Sistema territoriale del Chianti Fiorentino, riportate nella monografia, sono così articolate:

Sostenibilità ambientale e territoriale. Le politiche di tutela:

- La protezione idrogeologica
- Il territorio aperto e le invarianti strutturali
- Principali misure di conservazione da adottare per le aree protette
- Gestione sostenibile e valorizzazione del territorio rurale del Chianti
- Il miglioramento della disponibilità estiva di risorsa idrica nel Chianti fiorentino

Il policentrismo insediativo:

- Linee di indirizzo per i sistemi residenziali
- Linee di indirizzo per i sistemi produttivi

- Linee di indirizzo per i sistemi infrastrutturali

Di seguito si riporta l'elenco:

- a) degli Ambiti di Reperimento per l'istituzione di aree protette;
- b) delle Aree Fragili;
- c) delle Aree di protezione storico ambientale che interessano il Comune di Barberino val d'Elsa.
- d) AMBITO DI REPERIMENTO PER L'ISTITUZIONE AREE PROTETTE (art. 10)
  - A09 – FIUME ELSA
- e) AREE FRAGILI (art. 11)
  - AF 12 VALLE DELLA GREVE, DELLA PESA E COLLINE DI FIGLINE VALDARNO
  - AF 13 BARBERINO VAL D'ELSA-FIANO
- f) AREE DI PROTEZIONE STORICO AMBIENTALE (art. 12)

Nel Comune di Barberino Val d'Elsa sono presenti le seguenti Aree di protezione storico ambientale:

- APS 221 - MARCIALLA
- APS 222 - PETROGNANO - MARCIALLA - IL SANTO
- APS 223 - BARBERINO VAL D'ELSA OVEST
- APS 224 - BARBERINO VAL D'ELSA EST
- APS 225 - TIGNANO ULIVETO
- APS 226 - SAN FILIPPO A PONZANO
- APS 227 - CORTINE
- APS 228 - VICO D'ELSA
- APS 229 - PONETA
- APS 230 - POPPIANO
- APS 231 - S. APPIANO LINARI
- APS 232 - OLENA
- APS 233 - PANERETTA

Di seguito si riporta l'elenco:

- a) degli Ambiti di Reperimento per l'istituzione di aree protette;
- b) delle Aree Fragili;
- c) delle Aree di protezione storico ambientale che interessano il Comune di Tavarnelle Val di Pesa
- d) AMBITO DI REPERIMENTO PER L'ISTITUZIONE AREE PROTETTE (art. 10)
  - A18 – PIANURE ALLUVIONALI DELLA PESA
  - A19 – TORRENTE VIRGINIO
- e) AREE FRAGILI (art. 11)
  - AF12 - VALLE DELLA GREVE, DELLA PESA E COLLINE DI FIGLINE VALDARNO
  - AF 13 - BARBERINO VAL D'ELSA-FIANO

Nel Comune di Tavarnelle val di Pesa sono presenti le seguenti f) Aree di protezione storico ambientale:

- APS 211 - CRINALE DI BONAZZA

- APS 212 - CRINALE DELLA ROMITA
- APS 213 - NOCE
- APS 214 - VILLA BONAZZA
- APS 215 - VILLA MORIS
- APS 216 - VILLA POGGIO PETROIO
- APS 217 - BADIA A PASSIGNANO
- APS 218 - MORROCCO
- APS 219 - VILLA SPICCIANO
- APS 220- S. DONATO

## **2.3 Quadro della strumentazione vigente**

### **2.3.1 Comune di Tavarnelle Val di Pesa**

Nel comune di Tavarnelle il Piano Strutturale (PS) è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 26/04/2004 secondo la legge regionale 5/95. Il Regolamento Urbanistico (RU) è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 03/05/2007 e approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 01/07/2008 (e soggetto a successive varianti). Ai sensi dell'art. 55 della LR 1/2005 risultano scadute le previsioni del RU relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio non attuate ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione, fatte salve le previsioni ancora efficaci oggetto di successive varianti. In data 25/06/2013 il Comune ha approvato una variante al RU di revisione normativa e di adeguamento degli studi geologici di supporto alla nuova normativa in materia, con la quale è stata variata la pericolosità geologica.

Il Comune ha avviato il procedimento di formazione della variante quinquennale al RU per la revisione delle previsioni scadute, ai sensi dell'art.55 della LR1/2005. L'avvio del procedimento di variante quinquennale al RU era stato di fatto effettuato con la 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. È stato inoltre necessario procedere alla formazione di una variante puntuale al vigente Piano Strutturale in quanto strettamente connessa e funzionale alla redazione del Piano Operativo e pertanto necessaria per l'adozione dello stesso PO.

Con delibera della Giunta Comunale n. 87 del 16/10/2017 è stato approvato il documento integrativo al procedimento di formazione della variante quinquennale al RU, Con delibera della Giunta Comunale n.98 del 27/11/2017 è stato deliberato di procedere a variante puntuale al PS ed avviato il procedimento della variante ai sensi dell'art.17 della stessa legge. Con delibera del Consiglio Comunale n.19 del 10/4/2018 è stato adottato, ai sensi dell'art.19 della LR65/2014, il Piano Operativo e contestuale variante puntuale al Piano Strutturale del Comune di Tavarnelle val di Pesa.

In data 29.4.2019 (prot. 6192) il Piano Operativo, con contestuale variante al Piano Strutturale è stato quindi trasmesso alla Regione Toscana ai fini dello svolgimento della Conferenza Paesaggistica, ai fini della conformazione/adeguamento al PIT (art.31 della L.R. 65/14 e art. 21 del PIT/PPR). In prima seduta (26.06.2019) la Conferenza Paesaggistica ha richiesto alcune integrazioni agli elaborati di piano, le quali sono state trasmesse in data 07.11.2019 (prot. 17313-17323) ed esaminate nella seconda seduta (26.11.2019) conclusasi con apposito verbale. Al momento della stesura del presente documento il PO e la Variante puntuale al PS di Tavarnelle in Val di Pesa sono stati approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale di Barberino Tavarnelle n. 5 del 6/2/2020; gli stessi saranno efficaci dopo la pubblicazione sul BURT.

## 2.3.1.1 Dimensionamento

La tabella del dimensionamento del Piano strutturale, approvato nel 2004, fu impostata secondo i criteri della legge 5/1995 e con l'idea che si aveva del Piano strutturale, considerato uno strumento nel quale prevaleva la visione strategica sulle decisioni più puntuali e di tipo conformativo dei suoli. Per questo il dimensionamento può sembrare non troppo preciso, comunque per l'edilizia residenziale si prevedeva il dato di 126.700 mc edificabili per nuova edilizia, dei quali solo 54.500 erano nuovi, mentre 72.200 mc si riferivano a previsioni già contenute nel Piano regolatore vigente e confermate. Ad essi vanno aggiunti altri 15.000 metri cubi di interventi di ristrutturazione urbanistica, considerati nel dimensionamento ma non conteggiati fra la nuova edificazione. Sulla base di questi dati, i nuovi abitanti insediabili, utilizzando il metodo previsto nella legge urbanistica, erano ipotizzati in 1417. Nella tavola sottostante sono riportati i dati del Piano strutturale, suddivisi per tipologia d'intervento urbanistico e per UTOE, e sono stati conteggiati gli interventi effettuati e quindi il dimensionamento residuo da proporre nel Piano operativo.

Qui di seguito si riporta il dimensionamento residenziale del Piano Strutturale, attuato e residuo, diviso per tipologie d'intervento.

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

Figura 3: Tabella dimensionamento residenziale del Piano Strutturale del comune Tavarnelle Val di Pesa

Qui di seguito si riporta il dimensionamento residenziale del Piano operativo, per UTOE, per tipo d'intervento, con i dati complessivi tratti dal Piano strutturale, quantità attuate e residue, abitanti insediabili, abitazioni.

<b>DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE</b>					
Interventi	Strumento	UTOE 1 Tavarnelle	UTOE 2 Sambuca	UTOE 3 San Donato	TOTALE MC
Ristrutturazione urbanistica mc	Piano Strutturale	9.000	3.000	3.000	15.000
	attuato	1.652	0	0	1.652
	da attuare	7.348	3.000	3.000	13.348
	<b>Piano Operativo</b>	<b>6.850</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>	<b>12.850</b>
	Residuo totale	498	0	0	498
Lotti liberi tessuto consolidato mc	Piano Strutturale	9.000	3.000	3.000	15.000
	attuato	0	0	0	0
	da attuare	9.000	3.000	3.000	15.000
	<b>Piano Operativo</b>	<b>6.351</b>	<b>2.838</b>	<b>0</b>	<b>9189</b>
	Residuo	2.649	162	3.000	5.811
Nuovo impiano da RU previgente mc	Piano Strutturale	40.000	25.000	7.200	72.200
	attuato	16.950	2.800	0	19.750
	da attuare	23.050	22.200	7.200	52.450
	<b>Piano Operativo</b>	<b>12.200</b>	<b>5.200</b>	<b>3.500</b>	<b>20.900</b>
	Residuo	10.850	17.000	3.700	31.550
Aree strategiche mc	Piano Strutturale	12.500	0	27.000	39.500
	attuato	0	0	0	0
	da attuare	12.500	0	27.000	39.500
	<b>Piano Operativo</b>	<b>10.000</b>	<b>0</b>	<b>3.000</b>	<b>13.000</b>
	Residuo	2.500	0	24.000	26.500
<b>TOTALE Piano Operativo mc</b>		<b>35.401</b>	<b>11.038</b>	<b>9.500</b>	<b>55.939</b>
<b>PIANO STRUTTURALE TOTALE DIMENSIONAMENTO</b>					<b>141.700</b>
<b>DIMENSIONAMENTO ATTUATO DA PIANO STRUTTURALE</b>					<b>21.402</b>
<b>DIMENSIONAMENTO DA ATTUARE DA PIANO STRUTTURALE</b>					<b>120.298</b>
<b>PIANO OPERATIVO DIMENSIONAMENTO PREVISTO</b>					<b>55.939</b>
<b>DIMENSIONAMENTO RESIDUO DA PIANO STRUTTURALE</b>					<b>64.359</b>
Abitanti insediabili DM 1444/1968 (55.939/100)			559		
NUOVE ABITAZIONI (55.939/300)			186		
NUOVI ABITANTI INSEDIABILI (2,3 x Abitazione)			427		
ABITANTI TOTALI PREVISTI (Istat 2011: 7675+427)			8.102		
ABITANTI TOTALI PREVISTI per il Calcolo Standard			8.345 abitanti		

Figura 4: Tabella dimensionamento residenziale del Piano Operativo del comune di Tavarnelle Val di Pesa

La tabella che segue fa riferimento al dimensionamento delle attività produttive del Piano operativo, per UTOE, per tipo d'intervento, con i dati complessivi tratti dal Piano strutturale, quantità attuate e residue.

<b>DIMENSIONAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>					
Interventi	Strumento	UTOE 1 Tavarnelle	UTOE 2 Sambuca	UTOE 3 San Donato	TOTALE
Artigianale industriale e attività connesse mq	Piano Strutturale	15.000	150.000	0	165.000
	attuato	0	4.200	0	4.200
	da attuare	15.000	145.800	0	160.800
	<b>Piano Operativo</b>	<b>13.520</b>	<b>64.220</b>	<b>0</b>	<b>77.740</b>
	Residuo totale	1.480	81.580	0	83.060
Altre destinazioni produttive mc	Piano Strutturale	17.500	0	0	17.500
	attuato	0	0	0	0
	da attuare	17.500	0	0	17.500
	<b>Piano Operativo</b>	<b>14.000</b>	<b>600</b>	<b>0</b>	<b>14600</b>
	Residuo	3.500	-600	0	2.900

Figura 5: Tabella dimensionamento attività produttive del Piano Operativo del comune di Tavarnelle V.P.

### 2.3.2 Comune di Barberino Val d'Elsa

Il Piano Strutturale del Comune di Barberino Val d'Elsa è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale (DCC) n. 20 del 19/03/2004 ed approvato in via definitiva con DCC n. 54 del 1/06/2005.

Successivamente è stato oggetto delle seguenti Varianti:

- Variante n.1 adottata con DCC n. 83 del 19/11/2008, approvata con DCC n.11 del 26/02/2009 (U.T.O.E. 2.3 San Filippo) "comparto edilizio B2/2", con contestuale variante al Regolamento Urbanistico
- Variante n.2, adottata con DCC n.17 del 29.04.2013, per la localizzazione di uno snodo ferroviario destinato alla filiera della camperistica in località "La Zambra" ed altre varianti di tipo gestionale, con contestuale variante al Regolamento Urbanistico. I contenuti di detta variante, non ancora approvata, sono stati introdotti nella presente Variante generale al PS (variante n.3) per quanto con essa compatibili.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Barberino Val d'Elsa è stato adottato in prima istanza con deliberazione del consiglio comunale (DCC) n. 42 del 28.04.2004 ai sensi dell'art. 30 comma 3 della LR 5/95. Con DCC n 104 del 31/10/2005 è stato nuovamente adottato il RU ai sensi dell'art.17 comma 1 della L.R.T. 1/05 e con DCC n.45 dell'11/10/2006 è stato approvato il RU in via definitiva. Successivamente il RU è stato modificato con le seguenti varianti:

- Variante n.1 adottata con DCC n.36 del 26/06/2007 ed approvata con DCC n. 57 del 15.10.2007, comprendente il piano delle funzioni ed una revisione generale del RU.
- Variante n.2 adottata con DCC n. 79 del 20/12/2007 approvata con DCC n. 21 del 05/03/2008 limitata ad una specifica zona B1/3 in Loc. Le Masse del Capoluogo Comunale.
- Variante n.3 adottata con DCC n. 85 del 19/11/2008 ed approvata con DCC n. 4 del 28/01/2009 relativa al PEEP "Comparto edilizio C1 Novoli Capoluogo"
- Variante n.4 adottata con DCC n. 83 del 19/11/2008, approvata con DCC n.11 del 26/02/2009 (U.T.O.E. 2.3 San Filippo) "comparto edilizio B2/2", con contestuale variante al piano strutturale
- Variante n.5 adottata con DCC n. 44 del 30/09/2011 e approvata con DCC n. 61 del 21/12/2011, per modificazione art. 24 delle norme tecniche di attuazione, relativa a antenne SRB.
- Variante n.6 adottata con DCC n. 15 del 10/03/2011, approvata con DCC n. 36 del 06/09/2011, relativa a limitate zone del territorio comunale; alcune modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione, che riguardano il dimensionamento minimo per i frazionamenti residenziali, la possibilità di modificare la destinazione d'uso in zona agricola e l'inserimento della funzione commerciale alimentare nelle zone artigianali.
- La Variante n.7 adottata con DCC n. 17 del 29.04.2013, per la localizzazione di uno snodo ferroviario destinato alla filiera della camperistica in località "La Zambra" ed altre varianti di tipo gestionale, con contestuale variante al Piano Strutturale.

Il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico vigente sono stati completamente rinnovati con la Variante generale al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico è stata adottata con delibera del Consiglio Comunale n.32 del 1/8/2013 e approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 03/04/2014 (approvazione parziale) e n. 28 del 21/07/2015 (approvazione definitiva per le parti riadottate).

## 2.3.2.1 Dimensionamento

All'interno del territorio di Barberino Val d'Elsa la Variante generale al PS ha confermato la scelta del Piano Strutturale del 2005 di individuare una UTOE in ogni centro o nucleo a carattere urbano. Da tale opzione risulta quindi la seguente individuazione delle UTOE in relazione ai sistemi e subsistemi territoriali: 2. Sistema territoriale: Colline del Chianti; 2. Sistema territoriale: Colline dell'Elsa; 3. Sistema territoriale: Fondovalle dell'Elsa.

Qui di seguito si riporta il dimensionamento del Piano Strutturale Variante Generale ripartito sulla base dei sistemi territoriali (il dimensionamento è espresso in mq di Superficie utile lorda – SUL).

## 1 - Sistema territoriale : COLLINE DEL CHIANTI

Incrementi residenziali previsti.

Sub sistemi	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
1.1- Sub sistema: Area agricola produttiva collinare	0	500	3000

Unità territoriali organiche elementari	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
1.2 - UTOE : Area di insediamento : Tignano	0	600	750
1.3 - UTOE : Area di insediamento : Monsanto	0	1400	750
1.4 - UTOE : Area di insediamento : Cortine	0	0	750
1.5 - UTOE : Area di insediamento : Olena	0	0	1000

Totale sistema territoriale	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
1 - Colline del Chianti	0	2500	6250

Incrementi del settore produttivo: industriale, commerciale e direzionale previsti.

Sistema territoriale	DIREZIONALE - SERVIZI		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
1 - Colline del Chianti	0	0	500

Sistema territoriale	COMMERCIALE MSV		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
1 - Colline del Chianti	0	0	0

Sistema territoriale	COMMERCIALE GSV		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
1 - Colline del Chianti	0	0	0

Sistema territoriale	PRODUTTIVO		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
1 - Colline del Chianti	0	0	0

Incrementi del settore turistico- ricettivo previsti.

Sistema territoriale	TURISTICO RICETTIVO		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
1 - Colline del Chianti	0	500	5000

Figura 6: Tabella dimensionamento del Piano Strutturale del comune di Barberino Val d'Elsa

**2 - Sistema territoriale : COLLINE DELL'ELSA**

Incrementi residenziali previsti.

Sub sistemi	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
2.1- Sub sistema: Area agricola produttiva collinare	0	0	5000

Unità territoriali organiche elementari	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
2.2-UTOE :Area di insediamento: Barberino Capoluogo	7000	2500	5000
2.3-UTOE :Area di insediamento: S. Filippo a Ponzano	0	1000	1500
2.4-UTOE :Area di insediamento: Marcialla	3000	250	2500
2.5-UTOE :Area di insediamento: Petrograno Semifonte	0	0	1500
2.6-UTOE :Area di insediamento: Pastine	0	0	750
2.7-UTOE :Area di insediamento: Sant' Appiano	0	0	750
2.8-UTOE :Area di insediamento: Vico d'Elsa	1000	1000	2000
2.9-UTOE :Area di insediamento: Linari a	0	0	2500
b	0	750	1000

Totale sistema territoriale	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
2 - Colline dell'Elsa	11000	5500	17500

Incrementi del settore produttivo: industriale, commerciale e direzionale previsti.

Sistema territoriale	DIREZIONALE - SERVIZI		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
2 - Colline dell'Elsa	1500	0	1000

Sistema territoriale	COMMERCIALE MSV		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
2 - Colline dell'Elsa	1000	0	1000

Sistema territoriale	COMMERCIALE GSV		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
2 - Colline dell'Elsa	0	0	0

Sistema territoriale	PRODUTTIVO		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
2 - Colline dell'Elsa	0	0	0

Incrementi del settore turistico- ricettivo previsti.

Sistema territoriale	TURISTICO RICETTIVO		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
2 - Colline dell'Elsa	0	750	7500

Figura7: Tabella dimensionamento del Piano Strutturale del comune di Barberino Val d'Elsa

Incrementi residenziali previsti.

Sub sistemi	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
3.1- Sub sistema: Area agricola produttiva pianeggiante	0	500	1500

Unità territoriali organiche elementari	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
3.2-UTOE:Area di insediamento : Poneta	0	0	0
3.3-UTOE:Area di insediamento : La Zambra	0	0	750
3.4-UTOE:Area di insediamento : Le Grillaie- Le Drove	1500	250	750
3.5-UTOE:Area di insediamento : Valcanoro	0	250	0

Totale sistema territoriale	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
3 -Fondovalle dell'Elsa	1500	1000	3000

Incrementi del settore produttivo: industriale, commerciale e direzionale previsti.

Sistema territoriale	DIREZIONALE - SERVIZI		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
3 - Fondovalle dell'Elsa	7500	3000	7000

Sistema territoriale	COMMERCIALE MSV		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
3 - Fondovalle dell'Elsa	4000	4000	5000

Sistema territoriale	COMMERCIALE GSV		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
3 - Fondovalle dell'Elsa	0	0	0

Sistema territoriale	PRODUTTIVO		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
3 - Fondovalle dell'Elsa	0	18000	3000

Incrementi del settore turistico- ricettivo previsti.

Sistema territoriale	TURISTICO RICETTIVO		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
3 - Fondovalle dell'Elsa	0	0	0

Figura 8: Tabella dimensionamento del Piano Strutturale del comune di Barberino Val d'Elsa

## 2.4 Piano Operativo Comune Barberino Tavarnelle

A seguito dell'unione dei due comuni e mediante un percorso parallelo con il redigendo PS, il comune ha avviato l'iter amministrativo per la costituzione del nuovo PO. Con delibera della Giunta Comunale n.48 del 30/3/2020 il Comune di Barberino Tavarnelle ha avviato il procedimento per la formazione del nuovo Piano Operativo, ai sensi degli art. 17 e 31 della LR 65/2014 e ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR, nonché la procedura di VAS ai sensi dell'art. 23 della LR 10/2010.

La documentazione di avvio del procedimento è stata redatta ai sensi degli artt. 17 e 31 della Legge Regionale 65/2014, ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR.

### 3 LO STATUTO DEL TERRITORIO

Lo Statuto del Territorio riconosce, ai sensi dell'art.6 della LR 65/2014, gli elementi identitari della comunità locale, andando così ad individuare il patrimonio territoriale comunale e definendo le regole di tutela, riproduzione e trasformazione. Esso contiene:

- il patrimonio territoriale comunale,
- le invarianti strutturali,
- la perimetrazione del territorio urbanizzato e l'individuazione dei nuclei storici e rurali con i relativi ambiti di pertinenza.

#### 3.1 Le componenti dello Statuto del territorio

##### Vincoli sovraordinati del PIT-PPR

All'interno della Tav. n. 09 Vincoli sovraordinati del PIT-PPR sono stati riportati tutti i vincoli ricadenti nel territorio comunale di Barberino Tavarnelle. I dati utilizzati per tale elaborato sono stati recepiti da Geoscopio della Regione Toscana.

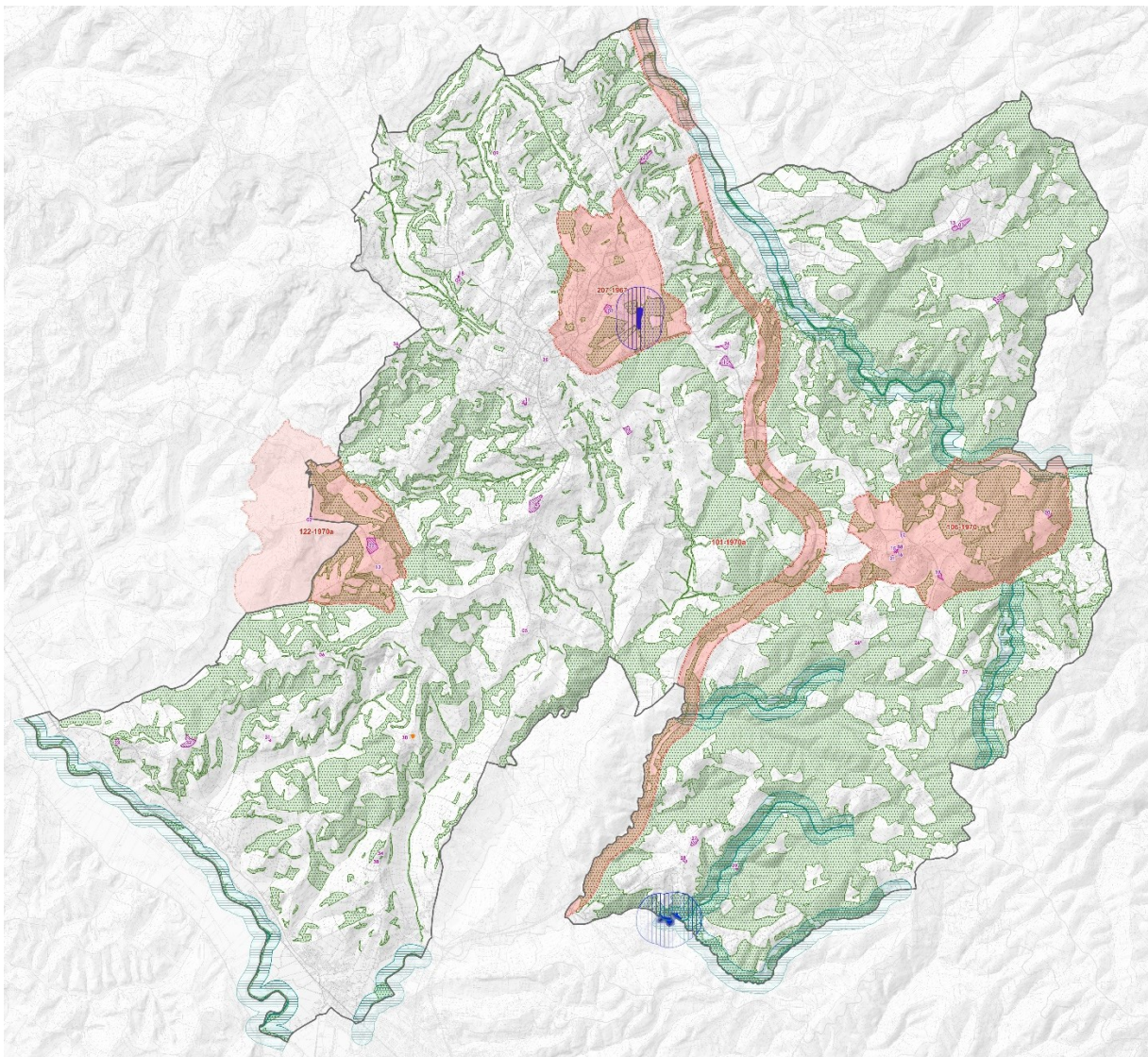


Figura 32: Estratto cartografico della Tav. 09 Vincoli sovraordinati del PIT-PPR

### Beni paesaggistici

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.

- Immobili e aree di notevole interesse pubblico (art 136 DLgs 42/2004)
  - DM 27/03/1970 GU 106-1970: La località di San Donato in Poggio del comune di Tavarnelle Val di Pesa;
  - DM 23/03/1970 GU 101-1970a: 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;
  - DM 22/07/1967 GU 207-1967: Zona adiacente la pieve di S. Piero in Bossolo, sita nel territorio del comune di Tavarnelle Val di Pesa.
  - DM 26/03/1970 GU 122-1970a: Zona di Semifonte sita nel territorio dei comuni di Certaldo e Barberino Val d'Elsa

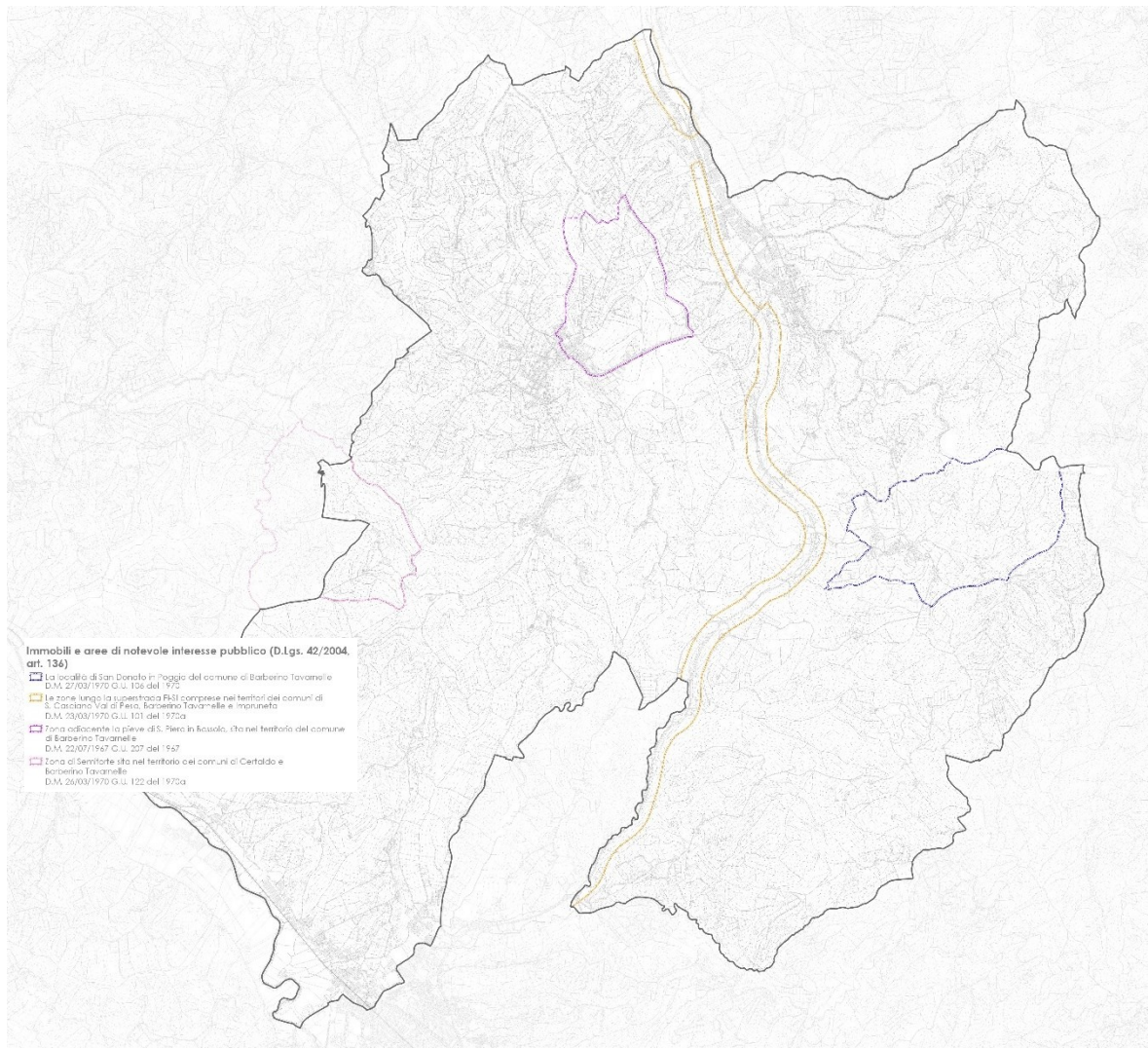


Figura 34: Estratto cartografico della Tav. 09 Vincoli sovraordinati, aree tutelate per legge (art. 136 DLgs 42/2004)

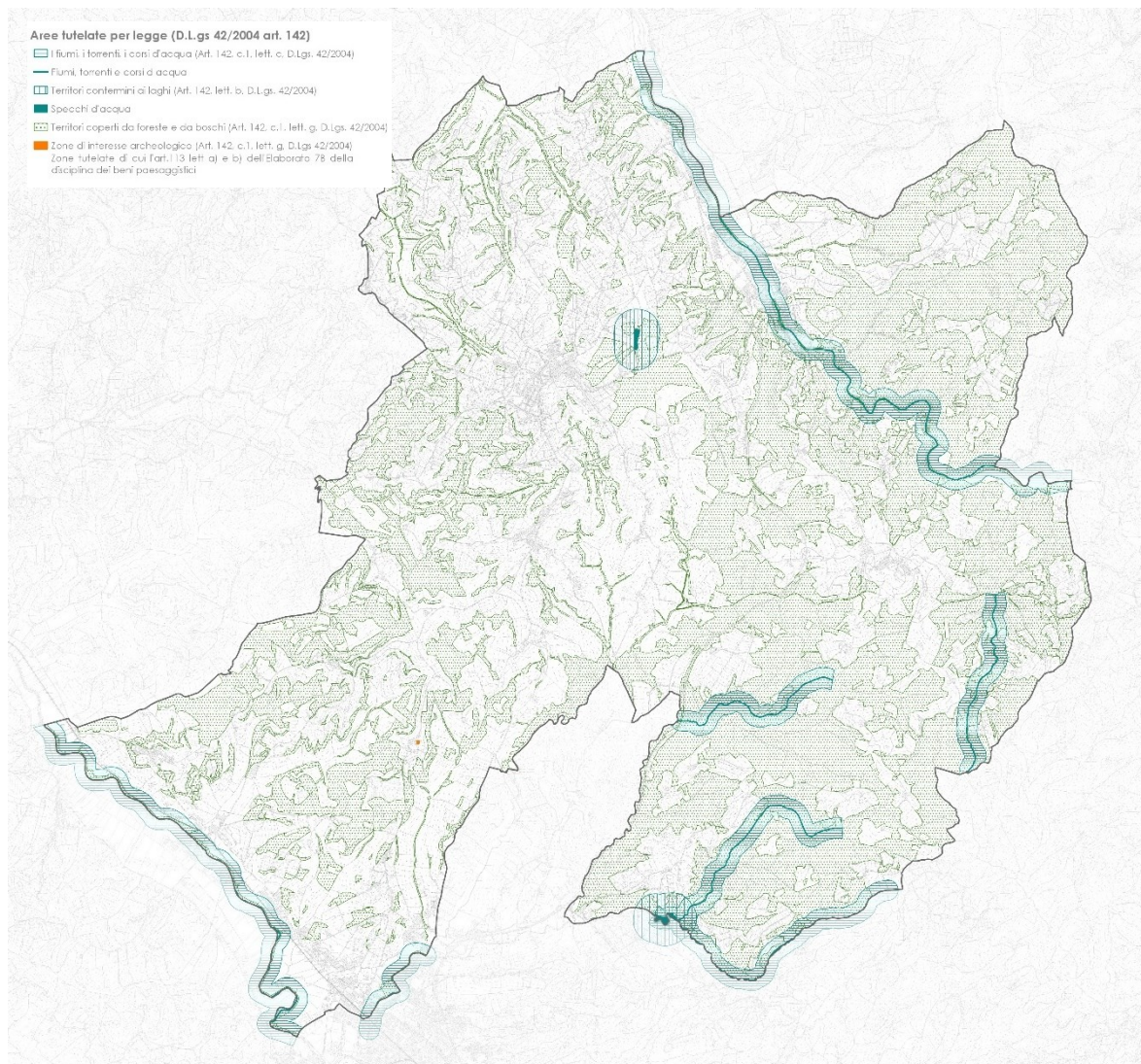


Figura 34: Estratto cartografico della Tav. 09 Vincoli sovraordinati, aree tutelate per legge (art. 142 DLgs 42/2004)

- Aree tutelate per legge (art. 142 DLgs 42/2004)
  - “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.

### Beni architettonici

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:

- 1) Badia a Passignano
- 2) Cappella di San Michele Arcangelo
- 3) Casa colonica e quattro fabbricati agricoli e annessi con bosco e terreni di pertinenza
- 4) Chiesa canonica di San Bartolomeo
- 5) Chiesa di San Filippo
- 6) Chiesa di San Martino a pastine ed ex canonica
- 7) Chiesa di San Pietro in Bossolo
- 8) Chiesa di Santa Maria della Neve
- 9) Chiesa e compagnia di Sant'Antonio
- 10) Chiesa e convento di Santa Maria del Carmine a Marocco
- 11) Chiesa S. Lucia al Borghetto, Canonica, Cappella dell'Annunziata
- 12) Complesso di Semifonte
- 13) Oratorio di San Biagio alla badia di Passignano
- 14) Palazzetto Pandolfini e area di rispetto
- 15) Palazzo Malaspina
- 16) Palazzo Pretorio in San Donato in Poggio
- 17) Parrocchia di San Donato in Poggio
- 18) Podere della chiesa
- 19) Santuario di Santa Maria alle grazie a Pietracupa
- 20) Torre e chiesa di San Paolo al tiene oggi San Polo
- 21) Torre medievale
- 22) Villa di Petrognano
- 23) Villa di Poggio Petroio
- 24) Villa il Marocco
- 25) Villa Spicciano o del Nero e annessi
- 26) Chiesa di San Lorenzo e canonica San Lorenzo a Cortine
- 27) Castello di Paneretta
- 28) Chiesa di San Ruffignano
- 29) Rovine del Castello di Cepparello
- 30) Ruderì dell'antico Tempio di Sant'Appiano
- 31) Chiesa Santa Maria a Poneta
- 32) Villa Torrigiani di Vico nuovo
- 33) Villa di Vico Vecchio
- 34) Chiesa di Santa Maria a Linari
- 35) Ex casa del fascio
- 36) Chiesa di San Lorenzo a Vigliano
- 37) Chiesa di San Giorgio alle Rose o allo Spadaio
- 38) Chiesa di Santo Stefano a Linari

### 3.2 Patrimonio territoriale

Il PS ha individuato il Patrimonio Territoriale, riferito all'intero territorio Comunale di Barberino Tavarnelle, in attuazione delle disposizioni dell'art.3 della Legge Regionale 65/2014 e lo ha articolato secondo le seguenti componenti:

- la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
- la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

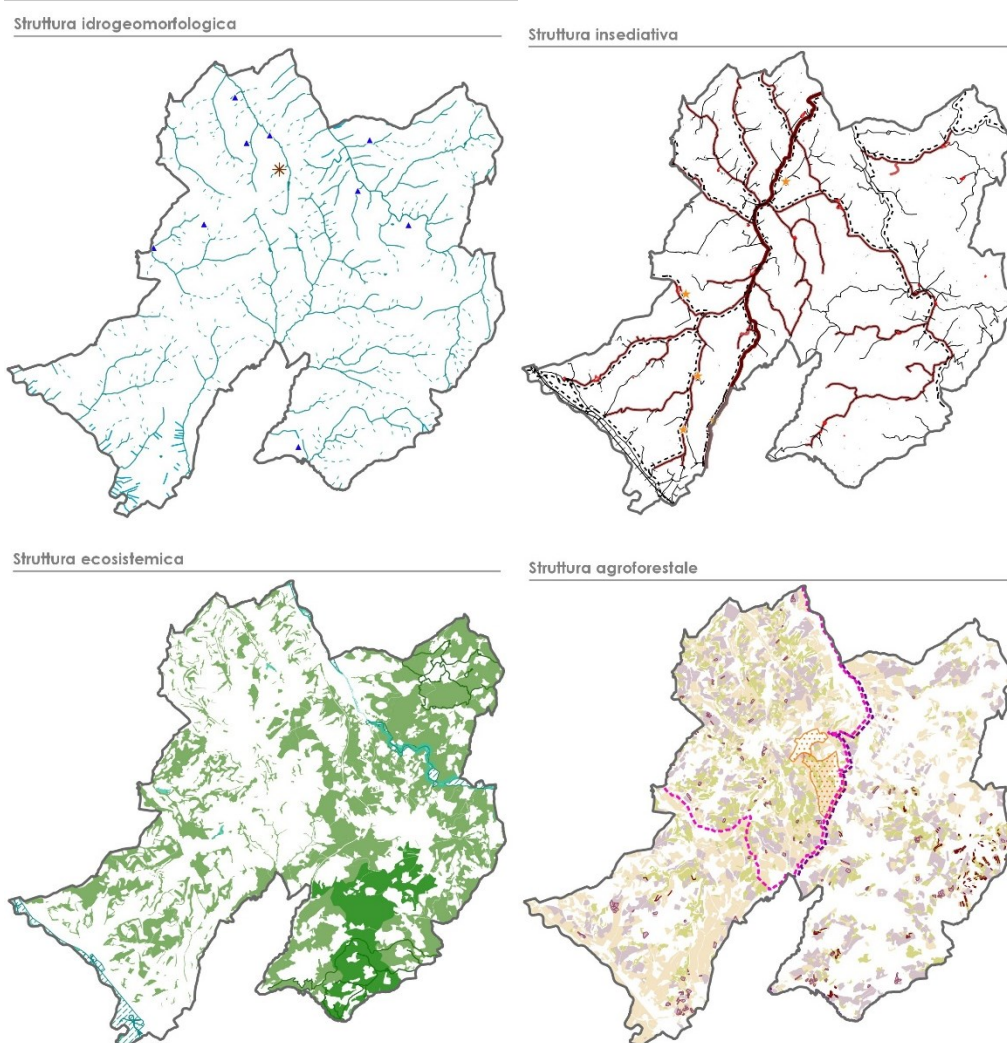


Figura 36: Estratto cartografico della Tav. 10 Patrimonio territoriale

Gli elementi che costituiscono il Patrimonio Territoriale Comunale sono rappresentati dal PS nella tavola n. 10 Patrimonio Territoriale. All'interno di tale elaborato sono rappresentate una molteplicità di componenti che vanno a definire le quattro strutture costitutive. Nella struttura idrogeomorfologica sono stati riportati tutti gli elementi del sistema idrografico,

quali: reticolo idrografico principale e secondario, specchi d'acqua, canalette irrigue, fonti e sorgenti, ma anche i geositi.

La struttura ecosistemica è stata suddivisa in due componenti principali: la prima riguardante gli assetti vegetazionali, comprendente le aree boscate, le aree ad elevato grado di biodiversità (corrispondenti all'art.10 del PTCP, i territori connotati da alta naturalità) e il nodo secondario forestale; la seconda riguarda i contesti fluviali, comprendente il corridoio ripariale e la pertinenza fluviale.

Nella struttura insediativa sono stati riportati i singoli elementi che compongono il sistema insediativo, come edificato e viabilità storica, beni architettonici e archeologici, edifici specialistici di particolare rilevanza, edifici di valore storico testimoniale, ma è stato individuato anche il sistema insediativo che è costituito da i singoli elementi appena elencati, ovvero il sistema insediativo reticolare collinare del Chianti Fiorentino, identificato come il sistema dei crinali insediati. Il sistema insediativo dei crinali insediati è caratterizzato dal centro abitato del capoluogo da cui si dirama una viabilità che percorre i crinali circostanti su cui si attestano i centri abitati minori.

Infine, nella struttura agroforestale sono state inserite tutte le colture agrarie che caratterizzano il territorio agricolo produttivo, come vigneti (mettendo in evidenza i vigneti tradizionali derivanti dalla Carta del Chianti), oliveti, sistemi colturali e agroforestali, aree rurali di pregio e muri a secco. In riferimento alla produzione vinicola di eccellenza presente sul territorio comunale è stata inserita in tale cartografia anche la divisione tra Chianti Classico e Fiorentino che caratterizza il territorio di Barberino Tavarnelle.

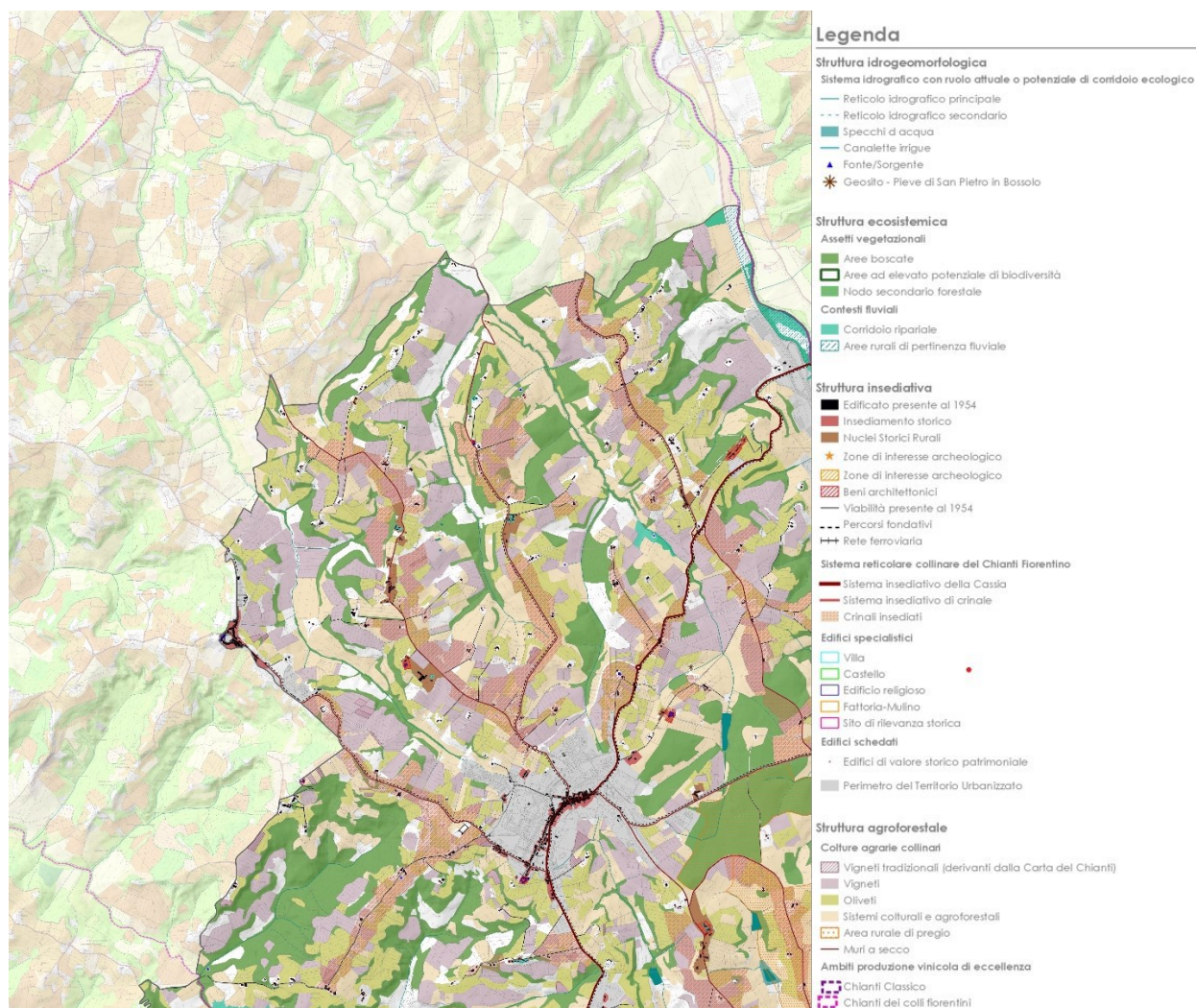


Figura 37: Estratto cartografico della Tav. 10 Patrimonio territoriale (quadrante a)

I dati cartografici inseriti all'interno della suddetta cartografia sono stati reperiti dagli strumenti urbanistici vigenti dei due ex-comuni, dalla cartografia tecnica regionale, dagli elaborati del PIT-PPR e dagli studi realizzati per la Carta del Chianti.

### 3.3 Invarianti strutturali

Le invarianti strutturali, secondo la definizione della LR 65/2014 art. 5, identificano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie che qualificano il patrimonio territoriale.

In conformità alla normativa regionale sul governo del territorio e alle disposizioni del PIT-PPR, il PS di Barberino Tavarnelle individua quattro invarianti strutturali sull'intero territorio comunale identificandole in:

- Invariante I. Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici,
- Invariante II. Caratteri ecosistemici del paesaggio,
- Invariante III. Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali,
- Invariante IV. Caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali.

Il PS individua le invarianti strutturali nelle tavole 09, 10, 11, 12 andando a verificare e precisare con una scala di maggior dettaglio i contenuti degli elaborati del PIT-PPR. Tale approfondimento è stato elaborato seguendo le indicazioni degli *Abachi regionali delle invarianti strutturali*.

#### 3.3.1 Invariante I - Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

Nella Tav. 11 è stata recepita la prima invariante del PIT-PPR, tale elaborazione è utile per comprendere la struttura geologica, geomorfologica, idrologica, pedologica e la loro evoluzione nel tempo.

Nel territorio comunale di Barberino Tavarnelle sono stati individuati i seguenti sistemi morfogenetici:

- Sistema morfogenetico di pianura e fondovalle  
FON- Fondovalle
- 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  
CBSa – Collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti  
CLVr – Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri  
Cca – Collina calcarea
- Sistema morfogenetico della collina  
CBLr – Collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistenti  
CLVd – Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri
- Geosito – Pieve di San Pietro in Bossolo

### 3.3.2 Invariante II - Caratteri ecosistemici del paesaggio

L'elaborato cartografico relativo alla seconda invariante strutturale permette di comprendere la struttura biotica del paesaggio comunale. Infatti, i caratteri ecosistemici del paesaggio, 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.

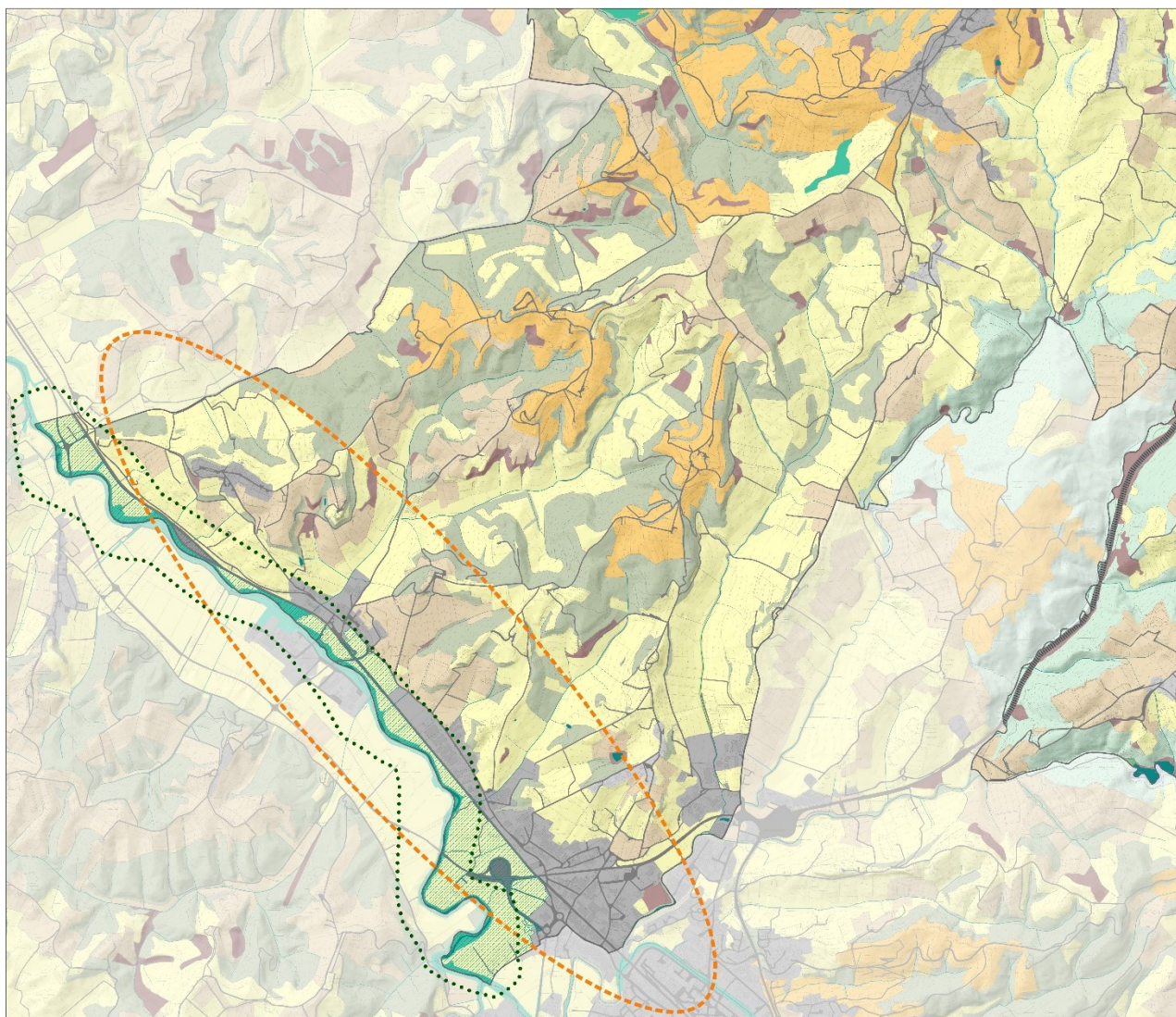
La rappresentazione riportata nella Tav. 12 è stata realizzata utilizzando due dati di base: il primo è la rete ecologica elaborata su scala regionale recepita dal PIT-PPR, il secondo è l'uso del suolo disponibile sulla cartoteca online regionale. Attraverso l'utilizzo dei dati appena citati è stato possibile incrementare il livello di dettaglio degli elaborati a scala regionale ad una scala comunale, ridefinendo le aree dei singoli morfotipi ecosistemici.

Nella tav. 10 a, b, c, d sono stati individuati i seguenti morfotipi ecosistemici ed elementi funzionali della rete ecologica:

- Ecosistema forestale  
Nodo secondario forestale  
Matrice forestale di connettività  
Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati  
Corridoio ripariale  
Pertinenza fluviale
- Ecosistema agropastorale  
Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arbustiva  
Agroecosistema intensivo  
Matrice agroecosistemica collinare  
Nodo deli agroecosistemi
- Superfici artificiali  
Area urbanizzata  
Reti stradali, ferrovie ed infrastrutture tecniche  
Superfici artificiali
- Elementi funzionali della rete ecologica  
Area critica per processi di artificializzazione  
Corridoio fluviale da riqualificare  
Barriera infrastrutturale principale da migliorare

La lettura che emerge dall'elaborato relativo ai caratteri ecosistemici del paesaggio è quella di un territorio caratterizzato in minor parte da ecosistemi forestali, localizzati ad est e sud-est del territorio comunale, e in gran parte da un ecosistema agropastorale, in cui vi è la prevalenza di agroecosistemi intensivi.

Nelle aree caratterizzate dalla presenza di ecosistemi agropastorali delle zone di fondovalle, sono presenti delle criticità legate al funzionamento della rete ecologica, come gli eccessivi processi di artificializzazione delle aree agricole e i corridoi ecologici fluviali da riqualificare.



Estratto cartografico della Rete Ecologica del PIT-PPR

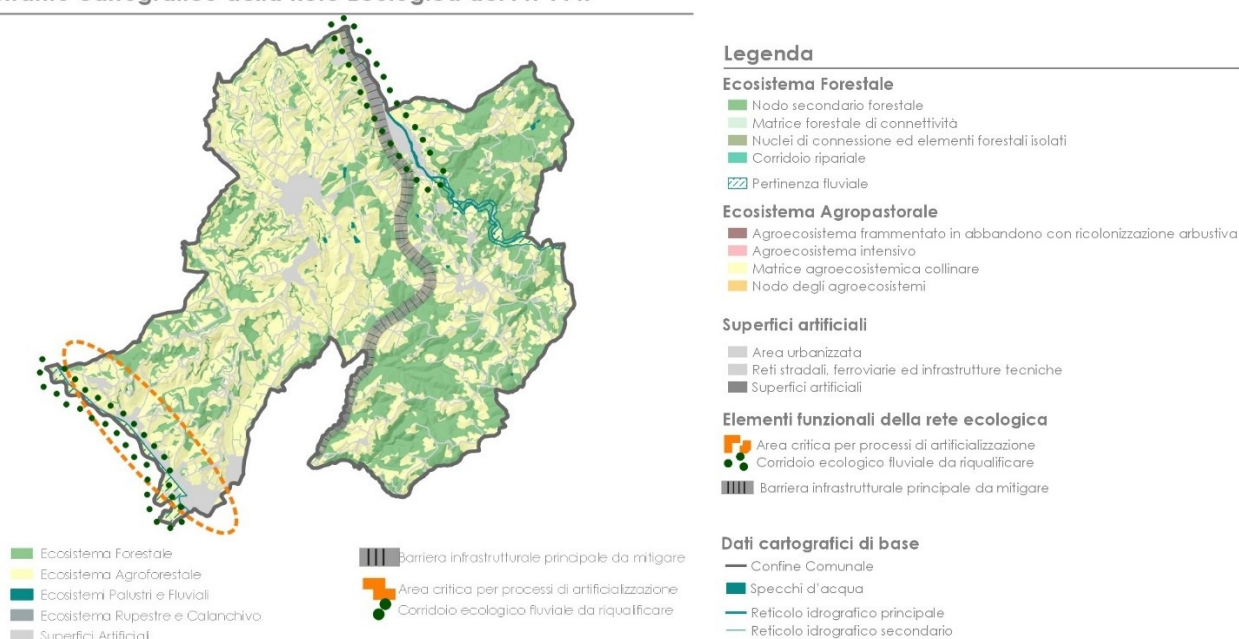


Figura 38: Estratto cartografico della Tav. 12 Invariante II Caratteri ecosistemici del paesaggio (quadrante d)

### 3.3.3 Invariante III - Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali

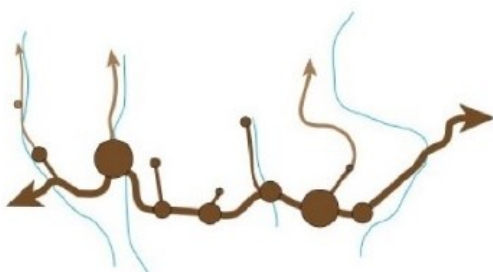
Il sistema insediativo del comune di Barberino Tavarnelle ricade in due morfotipi insediativi territoriali riportati nella lettura d'area vasta del PIT/PPR:

a) Sistema reticolare collinare con pettine delle ville-fattoria, che ricade in tutto il territorio comunale ed è così descritto: «Nel sistema a pettine delle ville fattoria la viabilità di crinale è collegata alle principali aste fluviali e alle strade di fondovalle da una viabilità "a pettine" disposta lungo i crinali secondari, con ulteriori ramificazioni verso le piccole valli intercluse. Sul crinale è collocata la villa-fattoria, o il castello, connessa, attraverso il suddetto sistema di percorsi, alle case coloniche dei poderi, collocate solitamente sui controcrinali, a mezzacosta, e al mulino del fondovalle».

b) Sistema a pettine delle testate di valle e dei centri doppi sulla viabilità pedecollinare, che riguarda in modo esclusivo l'ambito di fondovalle dell'Elsa così descritto: «Sistema di centri urbani che si snodano, in posizione sopraelevata, a dominio delle grandi piane alluvionali e fluviali, lungo la viabilità storica pedecollinare, alla confluenza delle valli secondarie. Si tratta il più delle volte di centri doppi costituiti dal castello, che si sviluppa su un poggio a dominio della piana o della valle, e dal centro ottocentesco più recente che si è sviluppato lungo la viabilità storica sottostante».

#### Schema dei Morfotipi Insediativi Territoriali

5.4 Sistema a pettine dei centri doppi sulla via Francigena



5.5 Sistema reticolare del Chianti fiorentino e senese con pettine villa-fattoria

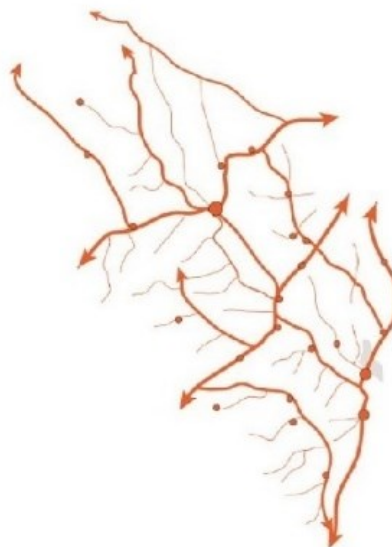


Figura 39: Estratto cartografico della Tav. 13 Invariante III Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e reticolari

In riferimento ai morfotipi territoriali ricadenti, la struttura insediativa del territorio comunale di Barberino Tavarnelle può essere letta e interpretata secondo tre principali componenti: i centri abitati, gli insediamenti produttivi e gli insediamenti rurali.

La principale componente insediativa è composta 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-Novì, Tavarnelle Val di Pesa, e dai centri abitati di San Donato in Poggio, Vico d'Elsa, Marcialla e Sambuca.

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.

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.

Scendendo dalla scala territoriale alla lettura dei tessuti urbani, sono stati analizzati e re-interpretati i morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea dei singoli centri abitati, quindi i tessuti urbani che sono andati a costituirsi e svilupparsi a partire dal 1954.

Nei centri del sistema urbano di Barberino Tavarnelle le urbanizzazioni contemporanee si articolano mediante tessiture diversificate, presentando tuttavia, nelle varie parti, lo stesso tipo di criticità ed opportunità. Si tratta, in ogni caso, di tessuti consolidati, con buone dotazioni infrastrutturali, edifici quasi sempre di modesta dimensione e quasi sempre circondati da pertinenze sistemate a verde. Non si ravvisano criticità nel rapporto con la città storica in quanto, pur trovandosi in prossimità, della stessa, ne risultano chiaramente separati in termini di percezione visiva.

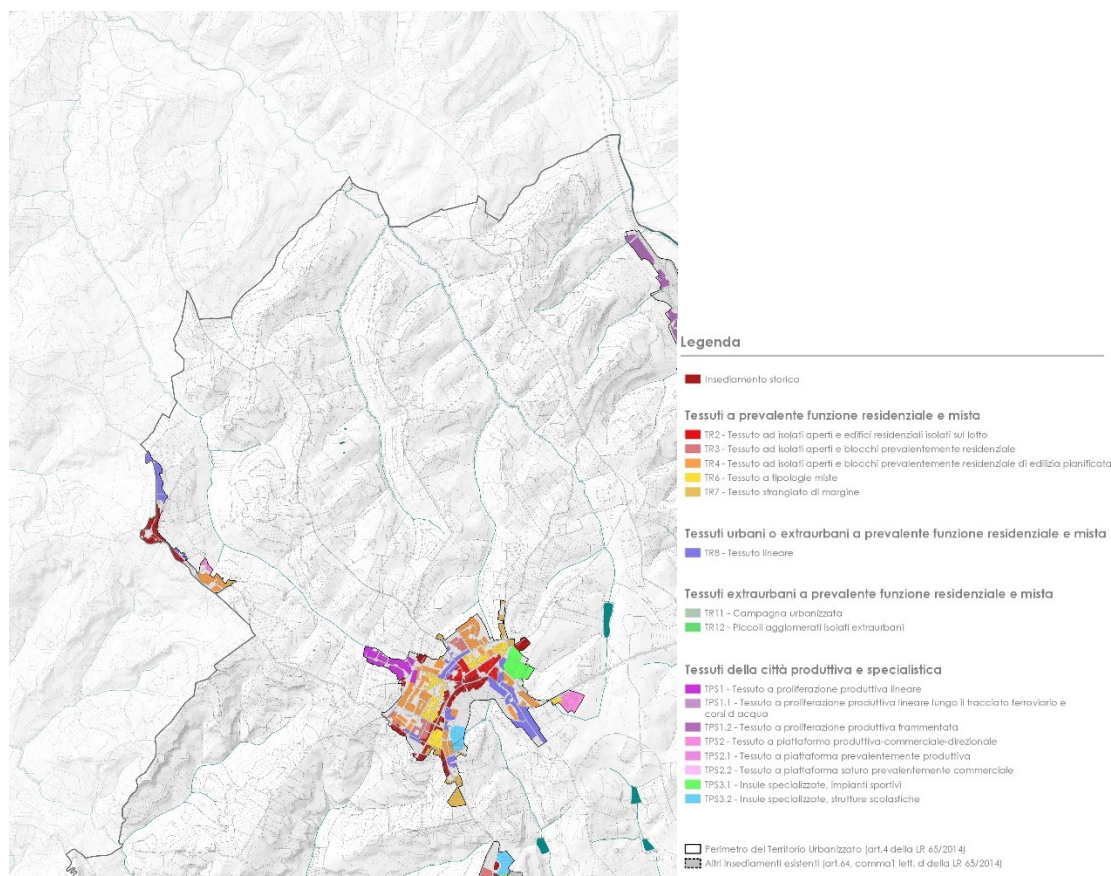


Figura 40: Estratto cartografico della Tav. 13 Invariante III Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e reticolari (quadrante a)

Le parti nate in assenza di pianificazione attuativa (TR2, TR3, TR5, TR6, TR7, TR8) non presentano al loro interno una adeguata dotazione di spazi pubblici e nemmeno una significativa mixité funzionale. Tali criticità, data la ridotta dimensione degli insediamenti, sono tuttavia mitigate in maniera soddisfacente dalla prossimità con aree pianificate o con gli stessi centri storici. In questo ambito, la qualità dell'architettura potrà trovare occasione di miglioramento in concomitanza con eventuali interventi di ristrutturazione ricostruttiva o con intervento diretto del Comune, che potrà altresì incrementare e riqualificare la rete degli spazi pubblici.

In tutti gli insediamenti, ma in particolare, nei centri di Tavarnelle V.P., San Donato in Poggio e Sambuca, le significative espansioni a carattere prevalentemente residenziale degli ultimi cinquanta anni sono tutte caratterizzate da un impianto urbanistico derivante in larga parte da pianificazione attuativa (TR4). Data la loro consistenza e la cospicua dotazione di spazi pubblici sotto forma di verde, parcheggi e percorsi adibiti a forme di mobilità lenta, queste aree si integrano nella struttura urbana, ne connotano il carattere e costituiscono un importante supporto sia per gli insediamenti di impianto storico che per quelli formatisi recentemente mediante edificazione diretta.

Gli insediamenti produttivi presenti nel territorio comunale sono completamente riconducibili a forme di urbanizzazione contemporanea. Le zone produttive di Barberino Tavarnelle si sono completamente formate negli ultimi cinquanta anni, talvolta in forma pianificata e più spesso con interventi diretti, sempre in base ad un principio di specializzazione per il quale ogni parte di città è distinta dalle altre e correlata ad esse da un rapporto di necessità funzionale. Anche in questo caso le criticità ed opportunità si presentano in forma omogenea: impatto paesistico e visivo sull'intorno rurale-naturale dato dalle dimensioni dell'insediamento, dalla banalizzazione delle architetture prefabbricate e dalla casualità delle localizzazioni; carenza e scarsa qualità degli spazi aperti pubblici; tipologie edilizie con strutture seriali prefabbricate "da catalogo" prive di relazioni con il contesto e di qualsiasi qualità architettonica; assenza di margini definiti e tendenza all'espansione perpetua per singole aggiunte.

In modo puntuale, le urbanizzazioni contemporanee sono state rappresentate, tenendo conto degli *"Abachi delle invarianti strutturali"* del PIT-PPR, nella tav.11 *"Invariante III – Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali - Morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee"*. Nello specifico i morfotipi individuati sono i seguenti:

- Tessuti a prevalente funzione residenziale e mista
  - TR2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto
  - TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
  - TR4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
  - TR6 - Tessuto a tipologie miste
  - TR7 - Tessuto sfrangiato di margine
- Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista
  - TR8 - Tessuto lineare

- **Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista**
  - TR11 - Campagna urbanizzata
  - TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani
- **Tessuti della città produttiva e specialistica**
  - TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
    - TPS1.1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare lungo il tracciato ferroviario e corsi d'acqua
    - TPS1.2 - Tessuto a proliferazione produttiva frammentata
  - TPS2 - Tessuto a piattaforma produttiva – commerciali – direzionali
    - TPS2.1 - Tessuto a piattaforma prevalentemente produttiva
    - TPS2.2 - Tessuto a piattaforma saturo prevalentemente commerciale
- **TPS3 – Insule specialistiche**
  - TPS3.1 – Insule specialistiche, impianti sportivi
  - TPS3.2 - Insule specialistiche, impianti scolastiche

Abaco dei morfotipi insediativi

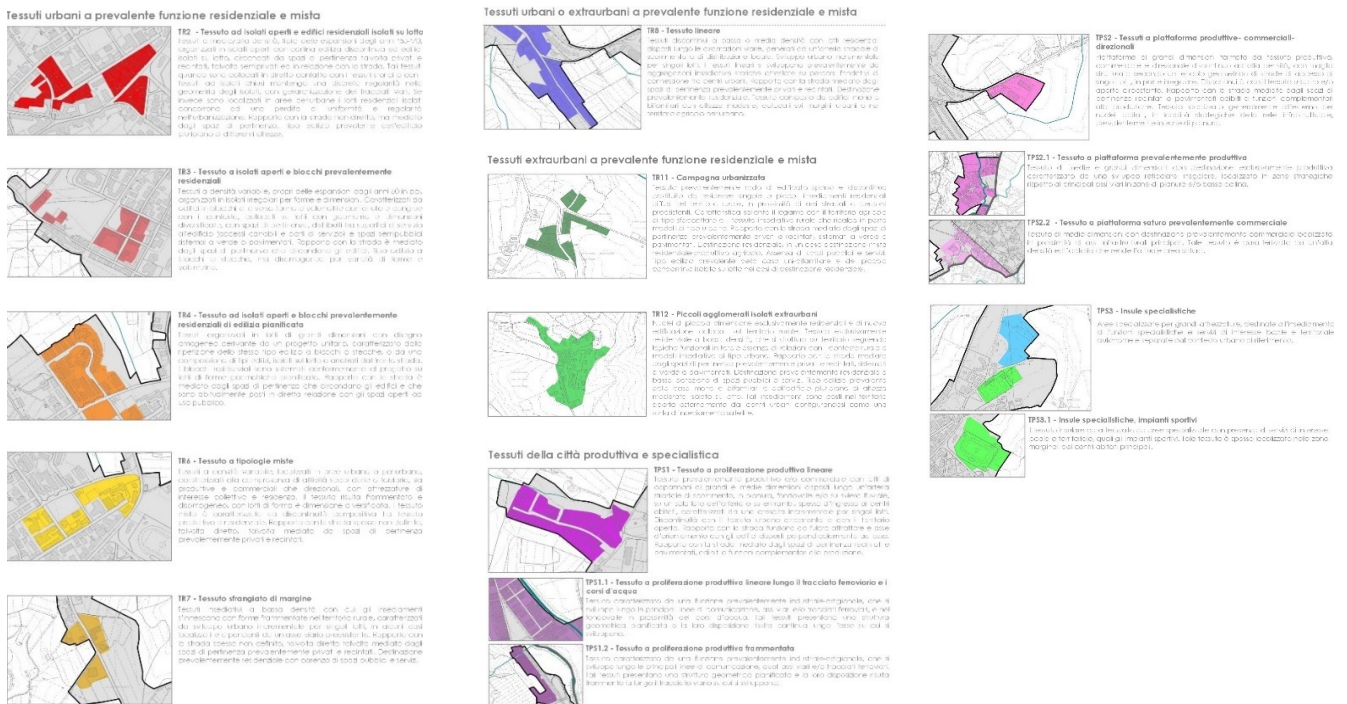


Figura 41: Estratto cartografico della Tav. 13 Invariante III Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e reticolari

### 3.3.4 Invariante IV – Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali

L'elaborato cartografico relativo alla quarta invariante individua i caratteri identitari del paesaggio rurale in cui emergono: la struttura della maglia agraria storica, le infrastrutture

rurali e il rapporto, talvolta problematico, con il sistema insediativo. Tale elaborato è stato realizzato prendendo come dato di base la cartografia del PIT-PPR che è stata dettagliata e adeguata ad una scala comunale utilizzando le superfici agricole presenti nell'uso del suolo regionale.

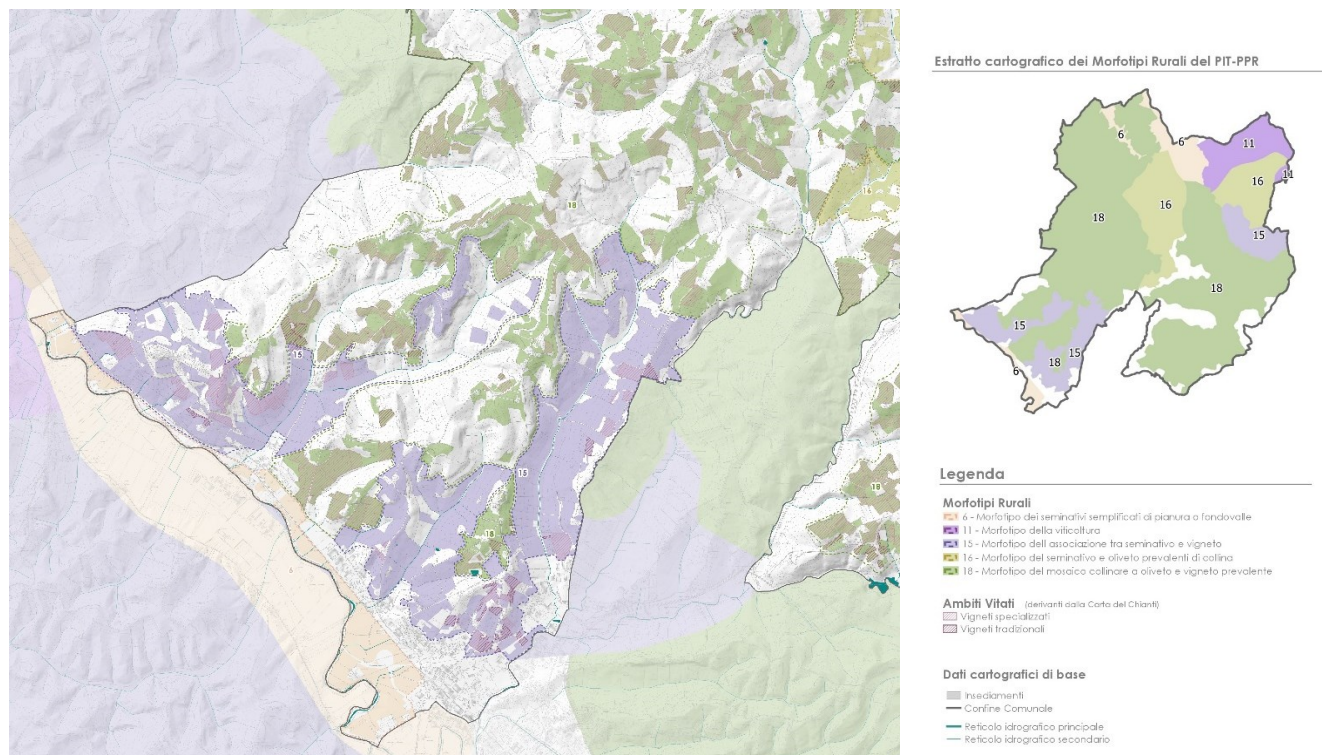


Figura 42: Estratto cartografico della Tav. 14 – Invariante VI Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali (quadrante a)

I morfotipi rurali individuati all'interno del territorio comunale sono:

- 6 - Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
- 11 - Morfotipo della viticoltura
- 15 - Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto
- 16 - Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina
- 18 - Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalente

Quello che emerge dalla Tav. 12 è un territorio caratterizzato prevalentemente dalla presenza di un mosaico collinare formato dall'alternanza tra oliveto e vigneto (morfotipo 18); con estensioni territoriali minori sono le zone caratterizzate dall'alternanza tra oliveto-seminativo e vigneto-seminativo (morfotipi 15, 16), infine le restanti parti di territorio, le aree di fondovalle, sono composte dalla presenza di seminativi semplificati, tipici delle aree di pianura (morfotipo 6). Data la forte caratterizzazione legata alla produzione vitivinicola, è stato ritenuto rilevante riportare all'interno dell'elaborato cartografico un maggior dettaglio per gli ambiti vitati, derivanti dagli studi cartografici elaborati per la Carta del Chianti, nello specifico sono stati individuati i vigneti specializzati e i vigneti tradizionali.

### 3.4 Territorio urbanizzato

Con la legge regionale L.R. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" e con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR) del 2015 la

Regione Toscana ha disciplinato il territorio urbanizzato, avendo come primo obiettivo quello di contenere il consumo di suolo e di promuovere la riqualificazione e la rigenerazione urbana. La distinzione tra territorio urbanizzato e territorio non urbanizzato è definita mediante il tracciamento di un perimetro. Il perimetro del territorio urbanizzato non è concepito quale mera attestazione dello stato di fatto ma è inteso quale dispositivo di natura progettuale che deve tener conto sia della necessità di ridefinire i nuclei urbani e il rapporto città-campagna, che aiutare le strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana. Il quadro di riferimento relativo all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato è composto dai seguenti documenti:

- legge sul governo del territorio L.R. 65/2014 art.4;
- PIT/PPR in particolare "Carta del territorio urbanizzato" relativa alla III° Invariante strutturale;
- "Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014, n.65 (Norme per il governo del territorio)" (approvato con Delibera Regione Toscana n.682 del 26/06/2017);
- linee guida "Indicazioni metodologiche per l'adeguamento e la conformità della pianificazione urbanistica comunale al PI/PPR della Regione Toscana" (disposte dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo-Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per le provincie di Siena, Grosseto e Arezzo).

La L.R. 65/2014 all'art. 4 dispone al comma 3 che «Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria». Inoltre, al comma 4: «L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani».

Infine, al comma 5: «Non costituiscono territorio urbanizzato: a) le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, così come individuate dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni, nel rispetto delle disposizioni del PIT; b) l'edificato sparso o discontinuo e le relative are e di pertinenza».

L'Allegato A del regolamento di attuazione delle disposizioni della legge regionale 10 novembre 2014, n.65 (all'art. 3) dispone che «Nell'ambito degli atti di avvio del procedimento di cui all'articolo 17 della L.R. 65/2014 per la formazione del piano strutturale e del piano strutturale intercomunale le amministrazioni comunali definiscono il perimetro del territorio urbanizzato [...]»; la perimetrazione è subordinata alla consultazione dei materiali cartografici dedicati al territorio urbanizzato contenuti nel PIT/PPR (Carta del territorio urbanizzato – Invariante III), questi costituiscono il quadro di riferimento iniziale di natura orientativo sui cui basare l'elaborazione mediante ulteriori e necessari approfondimenti di scala: «L'individuazione del perimetro di cui al comma 1 è effettuata nel rispetto dell'articolo 4, commi 3, 4 e 5, della l.r. 65/2014, tenendo conto delle perimetrazioni contenute nella carta del territorio urbanizzato, del PIT, alla luce delle caratteristiche fisiche effettive del territorio e utilizzando riferimenti cartografici e topografici a scala adeguata».

Alla perimetrazione è inoltre attribuito un valore di natura progettuale: «la sua individuazione – così come stabilito dalla legge 65/2014 all'art. 4 comma 4 e così come rimarcato nel regolamento all'art. 3 comma 3 – deve tener conto di quelle aree funzionali che possono essere predisposte per accogliere strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana (finalizzate anche al soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, dove questo può contribuire a qualificare il disegno dei margini urbani)».

Le linee guida “Indicazioni metodologiche per l'adeguamento e la conformità della pianificazione urbanistica comunale al PI/PPR della Regione Toscana” ampliano le indicazioni del regolamento regionale illustrando ulteriori passaggi metodologici nella definizione puntuale del perimetro, in particolare tengono conto delle informazioni contenute nell'Abaco delle invarianti strutturali del PIT/PPR riferite alla Invariante III, Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, con le seguenti modalità:

- a) trasposizione dei contenuti del PIT/PPR dalla scala 1:50.000 alla scala 1: 10.00
- b) ricognizione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di cui all' Abaco delle invarianti strutturali del PIT;
- c) definizione dei margini urbani, finalizzata alla loro qualificazione, facendo riferimento alle Linee Guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea (allegato 2 del PIT/PPR). Tale individuazione tiene conto anche delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, qualora ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani;
- d) inclusione nel territorio urbanizzato delle previsioni di piani attuativi o di progetti unitari convenzionati già approvati, se di iniziativa pubblica, o già convenzionati, se di iniziativa privata.

#### 3.4.1 Ipotesi perimetro territorio urbanizzato: metodologia e criteri definizione

In osservanza con le indicazioni sopracitate, per la definizione del perimetro del territorio urbanizzato del PS si è proceduto con la raccolta dei dati base utili, a cui sono seguite analisi e elaborazioni cartografiche finalizzate alla lettura urbana e insediativa dei contesti territoriali di riferimento.

Nel dettaglio si è proceduto sulla base dei seguenti dati e analisi:

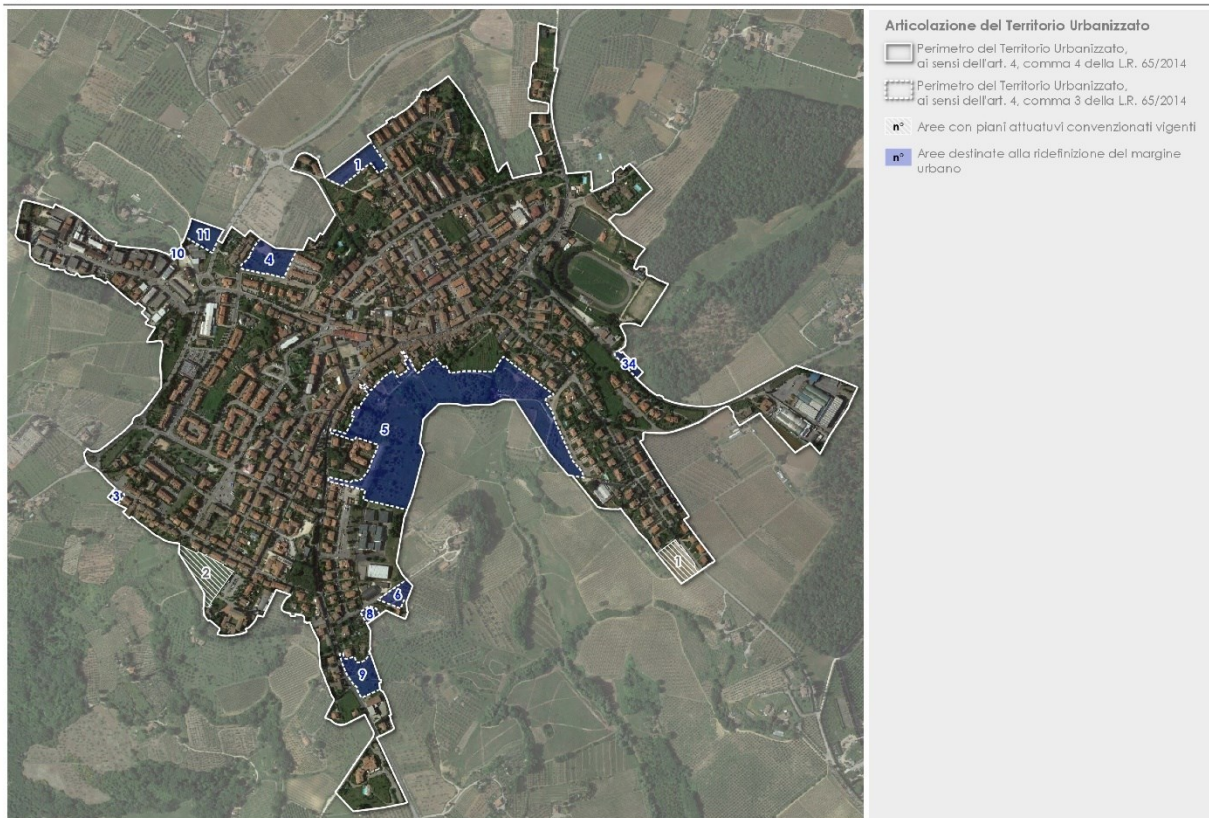
- analisi dei tessuti urbani ed analisi dei centri storici (partendo dagli elaborati degli strumenti urbanistici vigenti e dal PTCP);
- periodizzazione dell'edificato esistente (partendo da quelli definiti nella Carta del Territorio urbanizzato del PIT/PPR e dal geoscopio “Perimetri dei sedimi edilizi”);
- analisi dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (invariante strutturale III, si rimanda al capitolo 3);
- analisi dei confini urbani in riferimento alla cartografia esistente Piano Territoriale di Coordinamento Provincia di Firenze (PTCP), Carta Tecnica Regionale (CTR), centri abitati ISTAT;
- analisi e fotointerpretazione delle ortofotocarte (fototeca del geoscopio fotogrammi anno 2013 e anno 2016);
- lettura dei limiti dell'urbanizzato secondo il metodo della “soglia” (in riferito al metodo proposto da G. Astengo nella ricerca IT.URB.80).

Il tracciamento del perimetro è stato predisposto sulla base della Carta Tecnica Regionale a scala 1:2000, una scala urbana di maggior dettaglio che ha consentito di comprendere al meglio la struttura insediativa. La definizione del perimetro ha seguito, inoltre, i seguenti criteri: conservazione della continuità spaziale del costruito, nonché la consequenzialità con cui si stanziavano e si relazionano le opere edilizie; l'aderenza delle aree di pertinenza e a servizio dell'edificato; l'inclusione degli spazi aperti di aggregazione, quindi lo spazio pubblico e l'attività sociale che vi si svolge; l'inserimento delle infrastrutture di servizio correlate, che porta a conferire un predominante carattere urbano al territorio. Vista la natura sfaccettata dei margini, che in alcune porzioni assumono un carattere periurbano, è stata inoltre effettuata un'interpolazione con morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (individuati nella Tav. n. 11 Invariante III - Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali –a, b, c, d), in particolare per ciò che concerne i potenziali ambiti di riqualificazione.

In considerazione della base conoscitiva e delle analisi condotte è stato possibile definire un perimetro coerente con la definizione del comma 3 dell'art.4 L.R. 65/14: «Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria».

L'esito è un perimetro aderente all'edificato che è da intendersi come il riconoscimento di uno stato di fatto su cui, in una seconda fase, poggiare il progetto di piano. Qui di seguito si riporta un estratto cartografico dell'approfondimento elaborato per l'Atlante A2 – Analisi del territorio urbanizzato, in cui viene messo in evidenza il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 comma 4 della LR 65/2014 e tutte le componenti che lo compongono.

Quadrante n.1 - Tavarnelle Val di Pesa



Quadrante n.1 - Tavarnelle Val di Pesa

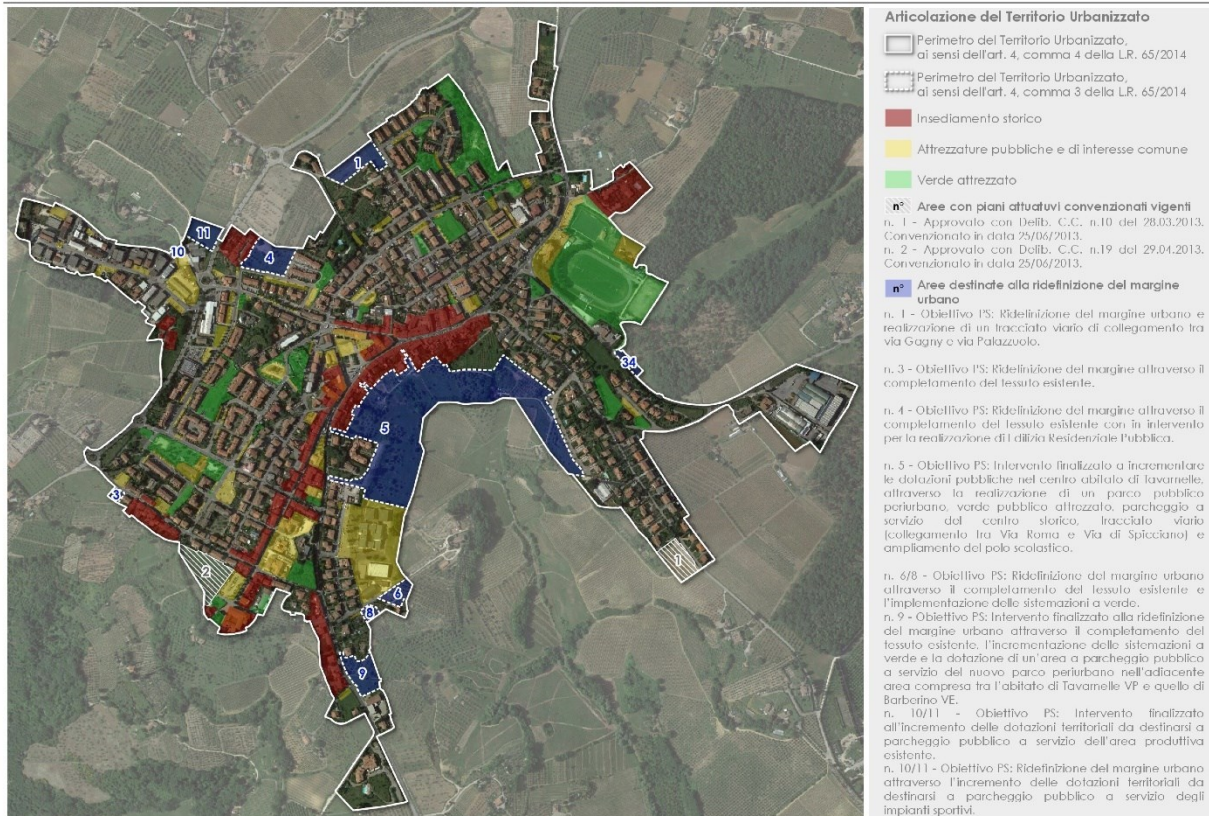
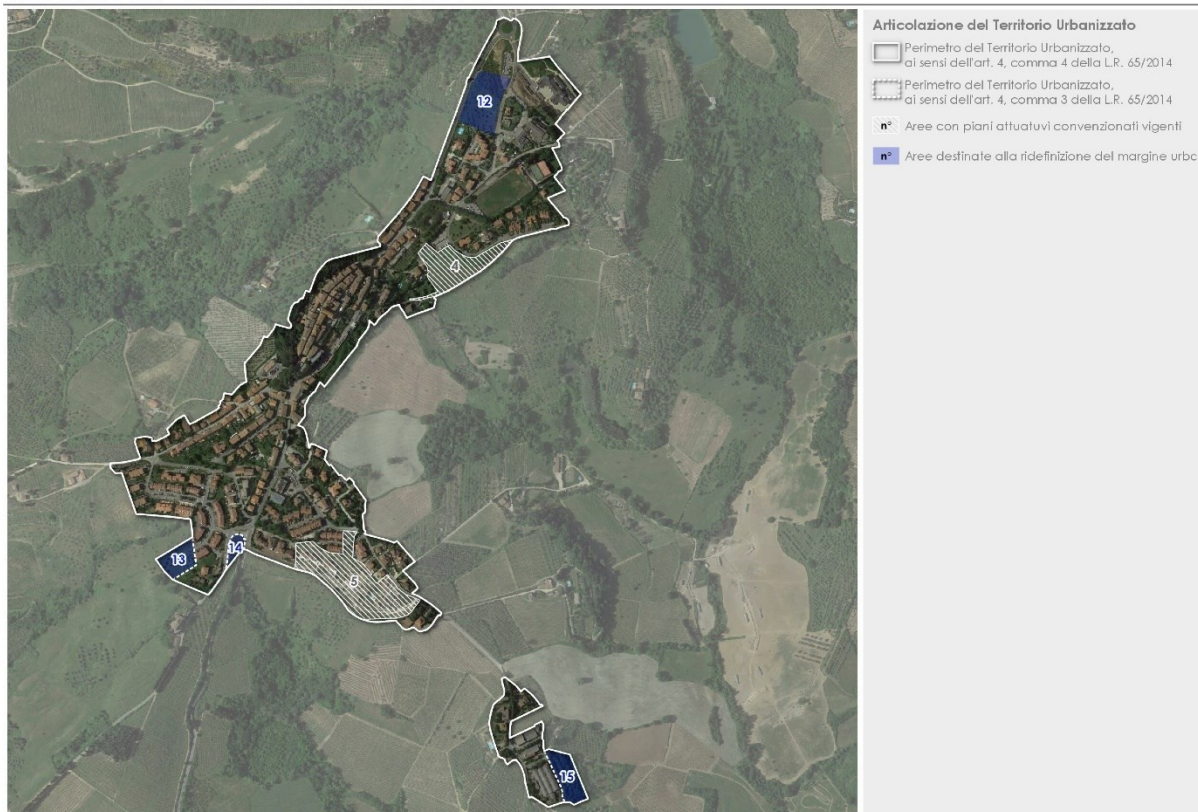


Figura 43: Estratto cartografico della Atlante A1 – Analisi del territorio urbanizzato, località capoluogo Tavarnelle VP

Quadrante n.2 - BarberinoVal d'Elsa e Novoli



Quadrante n.2 - BarberinoVal d'Elsa e Novoli

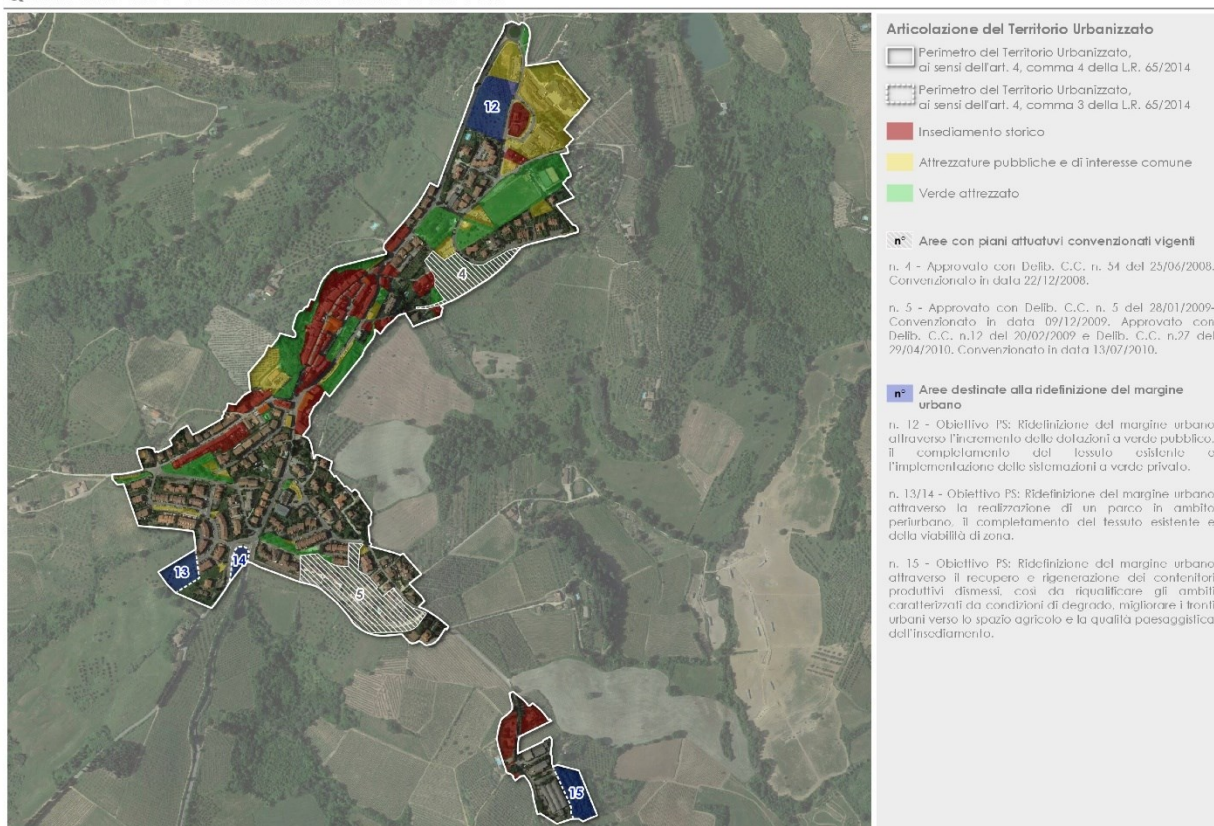
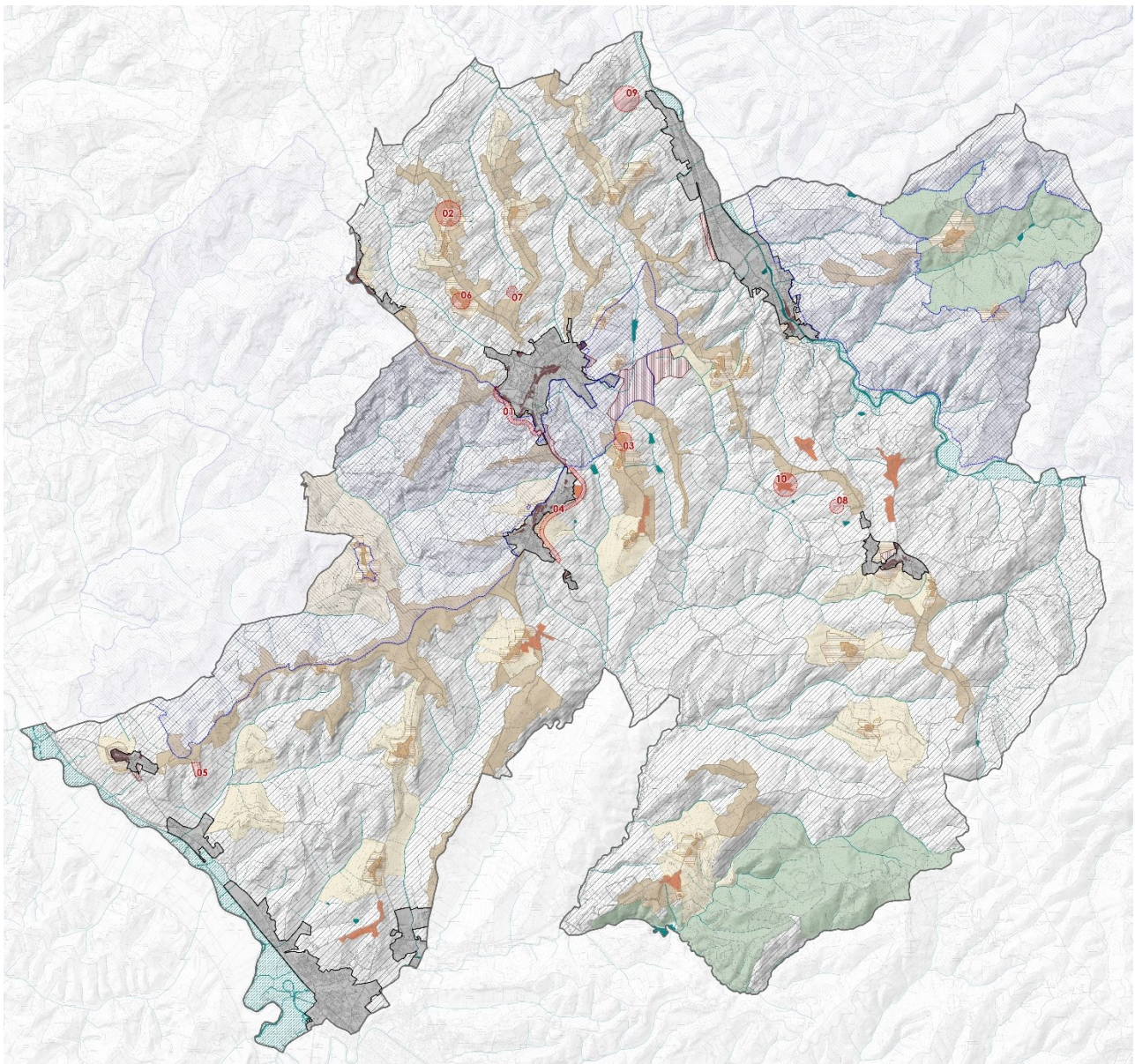


Figura 44: Estratto cartografico della Atlante A1 – Analisi del territorio urbanizzato, località capoluogo Barberino VE

L'ipotesi di perimetro proposto, coerente con il comma 3, deve essere temperata con gli ambiti potenziali per strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana come previsto dal comma 4 in cui il perimetro «tiene altresì conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica laddove ciò contribuisca a riqualificare il disegno dei margini urbani».

Ciò premesso, è stata, effettuata una ricognizione al fine di individuare, aree che potenzialmente possono accogliere strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana. Tali aree sono state desunte, dagli ambiti di trasformazione non realizzati presenti nei vigenti strumenti urbanistici (Regolamento Urbanistico e Piano Operativo), gli ambiti sono stati distinti in: I) Aree di trasformazione soggette a piani attuativi e lotti liberi di completamento posti sui margini urbani, II) Aree soggette a piani di recupero, III) Attrezzature, servizi, parchi urbani e impianti tecnologici, IV) Area destinata alle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana per la ridefinizione del margine.













## Legenda

---

### Territorio Urbanizzato

-  Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.4 della LR 65/2014)
-  Centri storici

### Territorio Rurale

-  Nuclei Storici Rurali (art.65 della LR 65/2014)
-  Ambiti di pertinenza dei Nuclei Storici Rurali (art.66 della LR 65/2014)
-  Aree rurali (art.64, comma 1, lett. a della LR 65/2014)
-  Aree ad elevato grado di naturalità (art.64, comma 1, lett. c della LR 65/2014)
-  Altri insediamenti esistenti (art.64, comma 1 lett. d della LR 65/2014)
-  Ambito periurbano (art.67 della LR 65/2014)
-  Aree rurali di pertinenza fluviale (art.16 della Disciplina del PIT-PPR)
-  Crinali insediati
-  Aree di protezione storico-ambientale PTCP
-  Aree fragili in territorio aperto PTCP

-  Aree soggette a Conferenza di Copianificazione (art. 25 della LR 65/2014)
  - 01 - Corridoio infrastrutturale Tavarnelle
  - 02 - Villa dell'Ugo Noce
  - 03 - Castello del nero località Spicciano
  - 04 - Corridoio infrastrutturale barberino
  - 05 - Impianto sportivo località Vico d'Elsa
  - 06 - Villa Naldini del Riccio
  - 07 - Strada Palazzuolo
  - 08 - Strada di Conio
  - 09 - Sito ex-cava di Pescina
  - 10 - RSA San Martino a Cozzi

Figura 45: Estratto cartografico della Tav. 15 Articolazione del territorio

Il perimetro individuato dal PS, distinto rispetto al comma 3 e 4 dell'art. 4, è riportato all'interno dell'Atlante A1 – Analisi del territorio urbanizzato; nella Tav. 15 è rappresentata la totale articolazione del territorio comunale, sopra riportata.

### 3.4.2 Ipotesi di trasformazione per la Conferenza di copianificazione

Le previsioni di occupazione di nuovo suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato definito ai sensi dell'art.4, commi 3 e 4 della LR n.65/2014 comportano l'attivazione della procedura della Conferenza di copianificazione prevista dall'art.25 della stessa legge regionale.

Qui di seguito si riporta un elenco degli interventi sottoposti a conferenza di copianificazione:

 Aree soggette a Conferenza di Copianificazione (art. 25 della LR 65/2014)

- 01 - Corridoio infrastrutturale Tavarnelle
- 02 - Villa dell'Ugo Noce
- 03 - Castello del nero localita Spicciano
- 04 - Corridoio infrastrutturale barberino
- 05 - Impianto sportivo localita Vico d'Elsa
- 06 - Villa Naldini del Riccio
- 07 - Strada Palazzuolo
- 08 - Strada di Conio
- 09 - Sito ex-cava di Pescina
- 10 - RSA San Martino a Cozzi

## 4 QUADRO PROPOSITIVO, LE STRATEGIE DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

### 4.1 Unità Territoriali Organiche Elementari - UTOE

Nella normativa toscana il piano strutturale ha l'obbligo di individuare le UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari) definite come: porzioni minime di territorio in riferimento alle quali possano essere unitariamente considerate e risolte, in termini sistemici, pluralità di problemi di natura urbana e territoriale.

Le UTOE sono dispositivi di suddivisione spaziale impiegate per:

- definire ambiti territoriali;
- soppesare il dimensionamento e il carico urbanistico/insediativo;
- prevedere ed equilibrare la dotazione dei servizi pubblici necessari alla qualità dello sviluppo territoriale;
- definire le strategie territoriali.

#### 4.1.1 Criteri d'identificazione e UTOE

Le UTOE dei precedenti piani comunali sono state redatte con approcci diversi: mentre il PS di Barberino ha evidenziato il carattere policentrico del sistema insediativo (composto da centri principali e minori) e ha suddiviso il territorio in 16 UTOE di tipo urbano escludendo l'ambito di caratterizzazione rurale; il PS di Tavarnelle ha fissato 3 UTOE assecondando un'immagine del territorio d'impronta rurale. L'approccio di partenza del nuovo piano è stato sin da subito indirizzato al fine di concepire il territorio nella sua unicità e nella sua continuità morfologica e insediativa non considerando quale elemento vincolante di delimitazione i confini comunali (Barberino V.E. e Tavarnelle V.P.) e le precedenti UTOE.

Privilegiando lettura di tipo morfologico e socio-economica, il territorio di Barberino Tavarnelle è stato interpretato fissando i seguenti principi guida:

- distinzione tra territorio urbanizzato (art. 4 della LR 65/2014) e territorio rurale comprensivo dei centri abitati minori;
- individuazione delle aree periurbane (art. 67) e degli ambiti di pertinenza dei nuclei rurali e dei nuclei storici (art. 66)
- demarcazione delle funzioni prevalenti (residenziale, agricola, industriale);
- lettura multicriteria tra la struttura geomorfologica, rete ecologica, principi insediativi e assetti degli ambiti rurali;
- individuazione degli elementi caratterizzanti il territorio: crinali insediati, corsi fluviali e ambiti paesaggistici (es. area del Chianti);
- valutazione delle dinamiche socio-economiche dominanti.

Considerando i due insediamenti industriali (Sambuca e l'insediamento industriale lungo l'Elsa) come ambiti autonomi, sono state avanzate tre possibili configurazioni:

- Ipotesi 1: il territorio rurale è suddiviso distinguendo il crinale dell'Elsa e della Pesa andando a costituire due UTOE; i centri principali Barberino e Tavarnelle individuano in forma aggregata un'unica UTOE evocando l'idea del Capoluogo unificato;

- Ipotesi 2: il territorio rurale è distinto tra le colline del Chianti Classico e l'ambito occidentale; i centri principali Barberino e Tavarnelle individuano in forma aggregata un'unica UTOE;
- Ipotesi 3: ricalca la precedente ipotesi in cui è rimossa l'UTOE del Capoluogo evidenziando una continuità territoriale determinata dal paesaggio rurale.

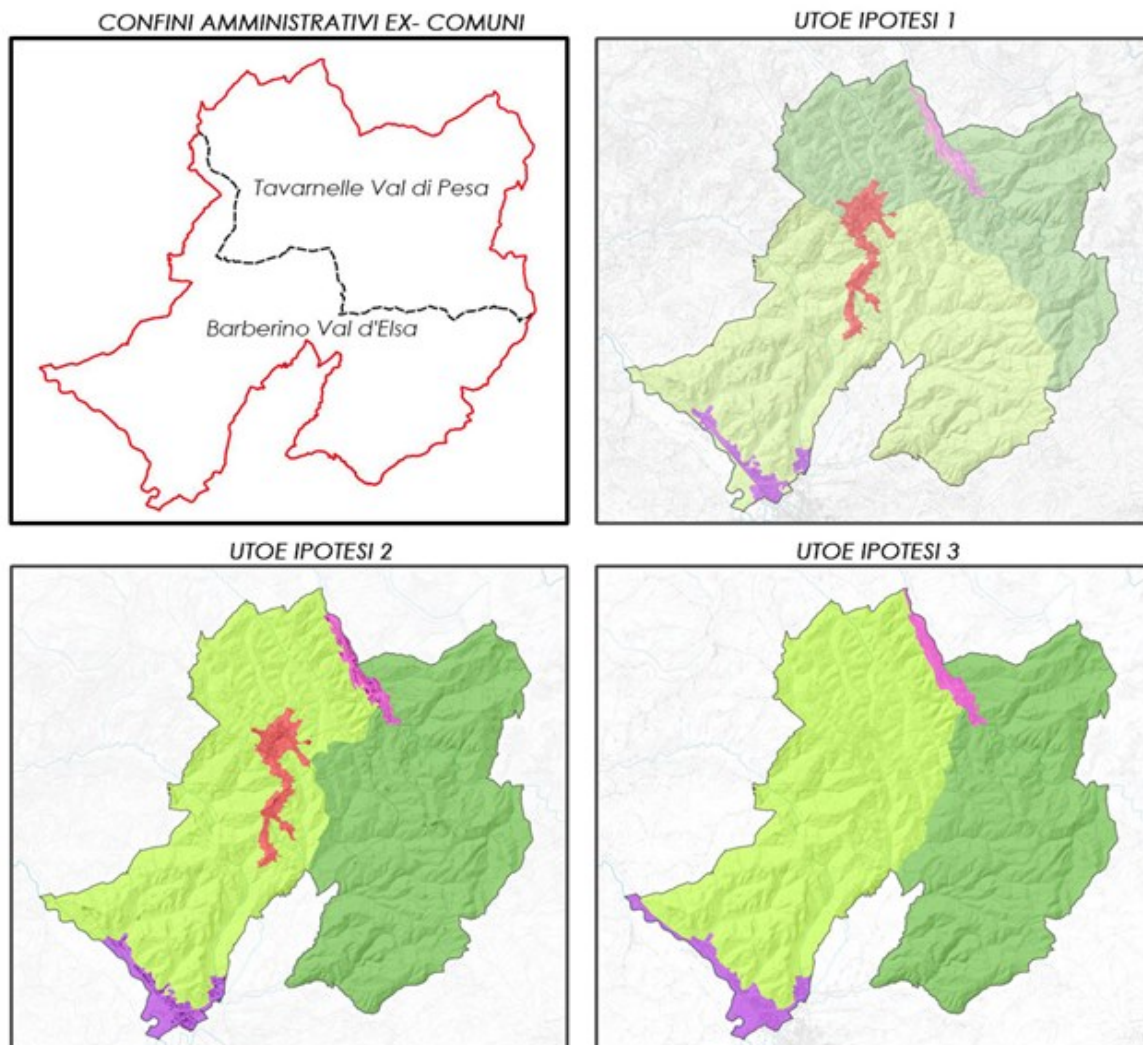
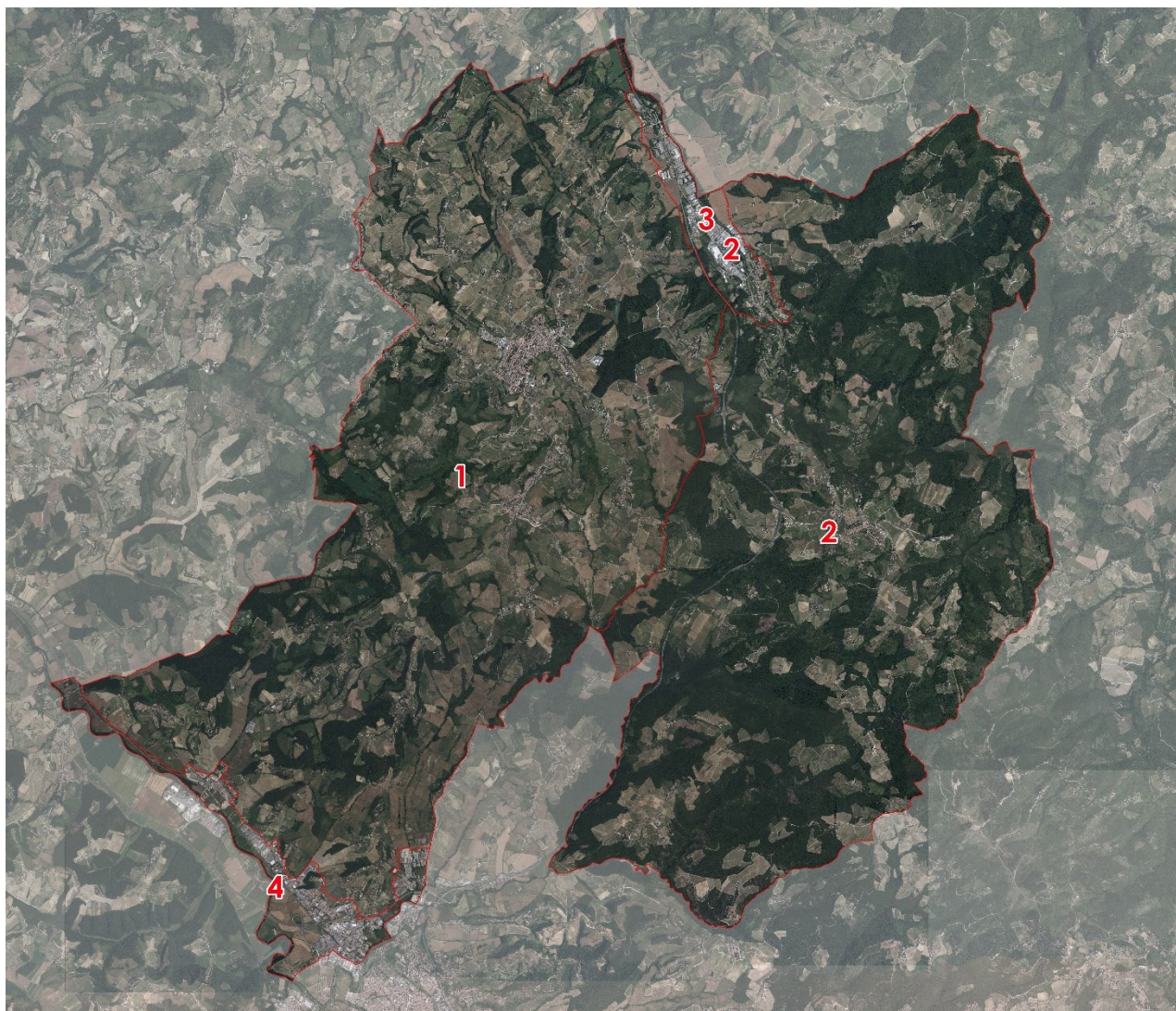


Figura 47: Confini amministrativi dei ex comuni Tavarnelle Val di Pesa e Barberino Val d'Elsa, suddivisione territoriale UTOE: ipotesi 1, 2 e 3

Relativamente alle tre suddivisioni ipotizzate la scelta inserita all'interno dello strumento urbanistico quale immagine di ripartizione del nuovo comune è stata la terza; in quanto:

- configura visivamente una suddivisione spaziale (longitudinale) radicalmente diversa alla precedente suddivisione comunale (trasversale);
- valorizza le caratteristiche paesaggistiche e ambientali distinguendo il territorio collinare orientale del Chianti e il territorio collinare occidentale;
- esalta la componente del territorio aperto rispetto al territorio insediato e urbanizzato eludendo un'idea di territorio quale sommatoria dei singoli centri abitati e, quindi, prendendo le distanze dall'immagine di campanilismo locale.



**UTOE - Unità Territoriali Organiche Elementari**

- 1 Colline occidentali del capoluogo Barberino Tavarnelle
- 2 Colline orientali del Chianti Classico
- 2 Colline orientali del Chianti Classico
- 3 Fondovalle della Pesa
- 4 Fondovalle dell'Elsa

Figura 48: Estratto cartografico della Tav. 16 UTOE – Unità Territoriali Organiche Elementari

#### 5.1.1.1 UTOE 1 Colline occidentali del capoluogo Barberino Tavarnelle

Descrizione

L'UTOE 1 corrisponde 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.

Estensione

6133,92 kmq

Carattere

Rurale e insediativo

Ambiti urbani

- Barberino Tavarnelle
- Novoli

Elementi

caratterizzanti

- Marcialla
- Vico d'Elsa
- Nuclei rurali:
  - Noce
  - Spoiano
  - Spicciano
  - Tignano
  - Petrognano
  - San Filippo
  - Pastine
  - Sant'Appiano
  - Linari
  - Bonazza
  - Romita
  - Petroio
  - Palazzuolo
  - San Pietro in Bossolo
  - Chiostrini
  - Morrocco
- Aree di valore paesaggistico:
  - Pieve di San Pietro
  - Zona Semiforte-Petrognano

Obiettivi

generali

- Crinali insediati
  - Ambiti di produzione vinicola di eccellenza: Chianti dei Colli Fiorentini
- Relative al centro urbano di Barberino Val d'Elsa, i principali obiettivi da perseguire sono:
- 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;

Relative al centro urbano di Tavarnelle Val di Pesa, i principali obiettivi da perseguire sono:

- 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;
- 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.

#### 5.1.1.2 UTOE 2 Colline orientali del Chianti Classico

##### Descrizione

L'UTOE 2 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.

##### Estensione

5547,73 kmq

##### Carattere

Rurale

##### Ambiti urbani

- San Donato in Poggio

##### Elementi

- Nuclei rurali:

##### caratterizzanti

- Poggio al Vento
- Cortine
- Madonna di Pietracupa
- Olena
- Monsanto I
- Monsanto II
- Badia a Passignano

- Aree di valore paesaggistico:

- Le zone lungo la superstrada FI-SI
- Località di San Donato in Poggio

- Crinali insediati

- Ambiti di produzione vinicola di eccellenza: Chianti Classico

- Vigneti tradizionali (Carta del Chianti)

##### Obiettivi generali

Relative al centro urbano di San Donato, i principali obiettivi da perseguire sono:

- per il centro storico, sia la conservazione del patrimonio edilizio storico che la possibilità del recupero e riqualificazione abitativa degli immobili.
- per la parte recente dell'area residenziale, 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.

- Per la piccola area industriale a valle del centro storico, una riqualificazione e rinnovo, compreso eventuale ampliamento necessario per le esigenze di adeguamento dei complessi esistenti.

### 5.1.1.3 UTOE 3 Fondovalle della Pesa

<u>Descrizione</u>	L'UTOE 3 è caratterizzata 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.
<u>Estensione</u>	231,28 kmq
<u>Carattere</u>	insediativo produttivo
<u>Ambiti urbani</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sambuca</li> </ul>
<u>Elementi caratterizzanti</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree di valore paesaggistico:</li> <li>• Le zone lungo la superstrada FI-SI</li> <li>- Torrente Pesa</li> <li>- Insediamento industriale</li> </ul>
<u>Obiettivi generali</u>	<p>Relative al centro urbano di Sambuca, i principali obiettivi da perseguire sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• il completamento del sistema organico di spazi pubblici collegandolo, dove possibile, a previsioni insediative;</li> <li>• 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;</li> <li>• recupero degli spazi male utilizzati o abbandonati;</li> <li>• migliore qualità degli spazi aperti e liberi;</li> <li>• 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.</li> </ul>

Relative all'insediamento produttivo di Sambuca, i principali obiettivi da perseguire sono:

- un percorso di riqualificazione territoriale mediante la redazione di un progetto guida per il parco fluviale della Pesa che individui gli obiettivi dell'intervento; le azioni di governo; i progetti di ripristino ambientale connessi con il fiume; le strutture per lo svago e il tempo libero; gli edifici da valorizzare; i progetti di recupero connessi con il fiume; gli impianti sportivi esistenti da valorizzare e collegare con i percorsi ciclabili e attrezzati per la corsa; i percorsi ciclabili e pedonali; l'interscambio tra vie ciclabili e d'acqua; i parcheggi di servizio, le modalità di attuazione.

#### 5.1.1.4 UTOE 4 Fondovalle dell'Elsa

<u>Descrizione</u>	L'UTOE 4 è caratterizzata dalla presenza dell'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
<u>Estensione</u>	366,83 kmq
<u>Carattere</u>	insediativo produttivo
<u>Ambiti urbani</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cipressino</li><li>• Val Canoro-Drove-Grillaie-Zambra</li></ul>
<u>Elementi caratterizzanti</u>	- Fiume Elsa  - Insediamento industriale
<u>Obiettivi generali</u>	Relative all'insediamento produttivo di Cipressino-Val canoro, i principali obiettivi da perseguire sono: <ul style="list-style-type: none"><li>• Conservare il carattere prevalentemente manifatturiero integrandolo con altre attività di tipo direzionale, di servizio e commerciale affini al contesto</li></ul> Relative all'insediamento produttivo di Lame-via Pisana, i principali obiettivi da perseguire sono: <ul style="list-style-type: none"><li>• Riqualificazione urbana volta all'aumento degli standard urbanistici</li></ul> Relative all'insediamento produttivo di Drove, Chiano, Grillaie, Zambra, i principali obiettivi da perseguire sono: <ul style="list-style-type: none"><li>• Riqualificazione urbana/territoriale di completamento volta all'aumento degli standard urbanistici</li></ul>

## 4.2 Strategie dello sviluppo sostenibile

Le strategie dello sviluppo sostenibile predisposte nel PS sono finalizzate alla definizione di uno scenario futuro che possa volgere al miglioramento della qualità della vita (relazionale e socio-economica) e all'ottimizzazione delle risorse presenti nel territorio comunale (rispetto alle componenti ambientali, paesaggistiche e insediative).

L'elaborazione delle strategie è stata sviluppata partendo dagli obiettivi definiti nel documento di Avvio del procedimento del PSI; gli obiettivi del PSI sono stati rimodulati a seguito della costituzione del comune unico e in conformità con la variata natura del piano al fine di individuare le strategie che potessero conferire una risposta e una corrispondenza adeguata alle esigenze emergenti dal territorio e dalle mutate condizioni amministrative. Di seguito si riportano gli obiettivi e gli indirizzi strategici di partenza riportati nel documento d'Avvio del PSI.

### 4.2.1 Gli obiettivi e delle strategie del PSI

Nel documento di Avvio del Procedimento del PSI, sono enunciati i principali obiettivi che il piano si propone di perseguire:

- a) *contribuire a strutturare un soggetto unico con visione comune per interfacciarsi in modo robusto e sinergico con i livelli sovraordinati di pianificazione territoriale e di programmazione strategica;*
- b) *delineare una visione prospettica della società e del territorio in grado di orientare tutti gli attori del sistema locale, pubblici e privati, verso obiettivi condivisi di lungo periodo, in linea con un'idea unitaria ormai da considerarsi matura, anche in riferimento a quanto contenuto nella cosiddetta Carta del Chianti, cui i comuni hanno aderito;*
- c) *consolidare al meglio le competenze e delle esperienze cooperative già sviluppate negli anni e strutturare con forme stabili ed efficienti la gestione condivisa dei servizi e delle risorse territoriali;*
- d) *realizzare un Sistema Informativo Territoriale unitario, in modo da utilizzare uno strumento organico di archiviazione e gestione dei dati;*
- e) *diffondere e promuove tra i cittadini un nuovo senso cooperativo e unitario che coinvolga in modo trasversale tutta la cittadinanza e gli attori che operano nel territorio, anche rendendo i cittadini parte attiva del processo di costruzione del documento di indirizzo;*
- f) *definire punti di riferimento chiari, e possibilmente misurabili, per l'implementazione e la successiva integrazione delle politiche attuative dei singoli comparti territoriali;*
- g) *uniformare, fatte salve le diversità fisiologiche e motivate, i procedimenti in materia urbanistica e di edilizia privata;*
- h) *gestire la progettazione e la realizzazione di opere e di lavori pubblici rispetto a un bacino d'utenza e un territorio di scala d'area vasta.*

Come si evince dalla lettura degli obiettivi questi erano orientati a rimarcare la natura intercomunale del piano e, quindi, erano incentrati a rafforzare la cooperazione e la collaborazione tra i due comuni sia per la gestione amministrativa e tecnica relativa al governo del territorio sia per la pianificazione operativa degli indirizzi programmatici di lungo periodo volti a consolidare l'unione dei due territori e delle due comunità locali.

Con la costituzione del nuovo comune che ha sancito l'unione dei due comuni gli obiettivi generali sopraelencati possono essere considerati formalmente raggiunti.

Diversa valenza hanno assunto gli obiettivi strategici presentati nel documento di Avvio del PSI; gli obiettivi strategici erano ripartiti per ambiti tematici così come di seguito riportati:

a) *Sistema infrastrutturale e gestione della mobilità:*

- *sviluppare una mobilità sostenibile verso e all'interno dei comuni mediante:*
- *la definizione di una struttura capillare che garantisca l'accessibilità a tutto il territorio compreso le frazioni;*
- *l'individuazione di 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;*
- *la messa a sistema della rete dei percorsi pedonali, ciclabili, carrabili (di livello comunale e regionale) e della rete ferroviaria;*
- *la valorizzazione della rete ferroviaria e della stazione di Barberino Val d'Elsa a fruizione dei flussi di mobilità di entrambi i comuni;*
- *l'implementazione della rete stradale in particolare il completamento della circonvallazione dell'abitato di Tavarnelle e la realizzazione della circonvallazione dell'abitato di Barberino considerando entrambi gli interventi come un'opera pubblica unitaria a beneficio dei collegamenti e dei flussi veicolari sovracomunali;*
- g) *l'efficientamento delle infrastrutture di collegamento alle aree industriali (Sambuca e zona a valle sul confine con Poggibonsi) per il traffico merci;*
- h) *valorizzazione della mobilità dolce e in particolare dei percorsi pedonali e ciclopedonali di collegamento tra l'abitato di Barberino e Tavarnelle.*

b) *Sistema industriale e artigianale:*

- *perseguire l'efficientamento delle infrastrutture di collegamento alle aree industriali per la movimentazione delle merci;*
- *individuare poli di ricerca e innovazione e/o incubatori d'impresa legati alla filiera di produzione locale;*
- *attivare politiche territoriali congiunte tra comparti territoriali distinti in riferimento all'area industriale di Sambuca (Tavarnelle) e la zona industriale di Barberino posta al confine con Poggibonsi con la riorganizzazione della dotazione infrastrutturale a livello di servizi locali dell'area industriale di Barberino e con la definizione di azioni strategiche unitarie ipotizzando forme di cooperazione tra le aree a prevalenza destinazione industriali e le aree a destinazione commerciale.*

c) *Sistema dei servizi pubblici:*

- *progettare in maniera coordinata e transcalare le dotazioni pubbliche rispondendo in modo efficiente alle esigenze provenienti mediante la gestione unitaria dei servizi nell'ambito socio-sanitario, scolastico, sportivo e culturale*

d) *Sistema del territorio rurale,*

- *uniformare la disciplina del territorio aperto e la schedatura del patrimonio edilizio rurale;*
- *valorizzazione dei territori in stato di abbandono produttivo e recupero delle attività delle tradizioni agricole, in riferimento alla cosiddetta Carta del Chianti, cui i Comuni aderiscono.*

e) *Sistema ambientale:*

- *adozione di una strategia complessiva per la sostanziale riduzione dei rifiuti e gestione integrata dello smaltimento dei rifiuti (domestici, agricoli e industriali);*
- *costruire opere per la messa in sicurezza idrogeologica del territorio;*

- *sviluppare ed ammodernare le reti idriche (etc.).*
- f) *Sistema insediativo:*
  - *a) riorganizzare il tessuto insediativo con valorizzazione e rigenerazione, in particolare, dei nuclei storici, minori e loro interrelazione con i due poli urbani principali di Barberino e Tavarnelle in modo da rimarcare un'idea di comunità unitaria;*
  - *b) tutelare conservazione attiva in funzione di un loro riposizionamento del sistema economico e turistico della Toscana centrale e preservazione del ruolo di residenzialità principale; recupero e rigenerazione di aree o complessi produttivi dismessi; miglioramento della qualità dei servizi nelle aree di espansione urbana moderna e contemporanea.*
- g) *Definire misure di perequazione territoriale*
  - *Nell'ambito della costruzione del PSI i Comuni intendono perseguire principi di sostenibilità territoriale tutelando la risorsa suolo. Allo stato attuale non sono al vaglio ipotesi di modificazione del potenziale edificatorio già espresso nel dimensionamento degli strumenti urbanistici vigenti, nonché ipotesi di trasformazioni territoriali al di fuori del territorio urbanizzato che comportino impegni di suolo non edificato. Secondo tale prospettiva e, al contempo, con la volontà di garantire servizi al cittadino e opere pubbliche rispondenti alle necessità emergenti dal territorio possono essere prese in esame ipotesi di perequazione territoriale (ai sensi dell'art 102 della Lr 65/2014) anche in relazione alla dotazione di opere da destinare a standard urbanistici o a servizi collettivi di utilità pubblica. Il PSI può prospettare indirizzi strategici che possano attivare politiche urbane di utilità pubblica a usufrutto di entrambi i territori comunali nell'ambito dei servizi sanitari, scolastici, culturali e sportivi.*

Gli ambiti tematici del PSI sono stati ripresi nella definizione delle strategie del PS ad eccezione delle indicazioni relative alle misure perequative che sottendono un rapporto di reciproca collaborazione tra due enti distinti e, quindi, ad una condizione amministrativa allo stato attuale decaduta.

#### 4.2.2 Le strategie

##### 4.2.2.1 La metodologia per la costruzione delle strategie

Le strategie definite di "sviluppo sostenibile (in coerenza con l'indicazione della Lr 65/2014) delineano gli orientamenti e gli indirizzi volti a configurare uno scenario futuribile di lungo termine per tutto il territorio comunale. Le strategie hanno un valore di indirizzo che non determinano una subordinazione prescrittiva sul territorio, ma assumono una rilevanza di natura programmatica in quanto determinano un condizionamento per gli strumenti urbanistici operativi, la programmazione territoriale e le politiche urbane. La visione di scenario strategico ha lo scopo di presentare una configurazione del territorio di Barberino Tavarnelle che possa rispondere alle attuali istanze provenienti dal territorio e dalla comunità locale e proporre un'immagine di territorio già pronto ad accogliere in modo adeguato le sfide future. Le strategie proposte, quindi, guardano all'oggi e sono proiettate al futuro al fine di valorizzare, ottimizzare e esaltare le risorse ambientali, paesaggistiche, produttive, insediative e culturali esistenti.

Le strategie sono state concepite in continuità con le politiche territoriali locali in essere e in coerenza con gli indirizzi dei piani sovraordinati. La metodologia per la costruzione delle strategie ha seguito un avanzamento sulla base di una struttura di consequenzialità logica che ha portato a sintesi e declinato in modo sinergico una composita pluralità di tematiche.

Le strategie, come già dichiarato, si sviluppano sulla base degli obiettivi strategici indicati nel documento di Avvio del PSI e sono ripartite su sei ambiti/sistemi strategici.

Gli ambiti/sistemi strategici sono i seguenti:

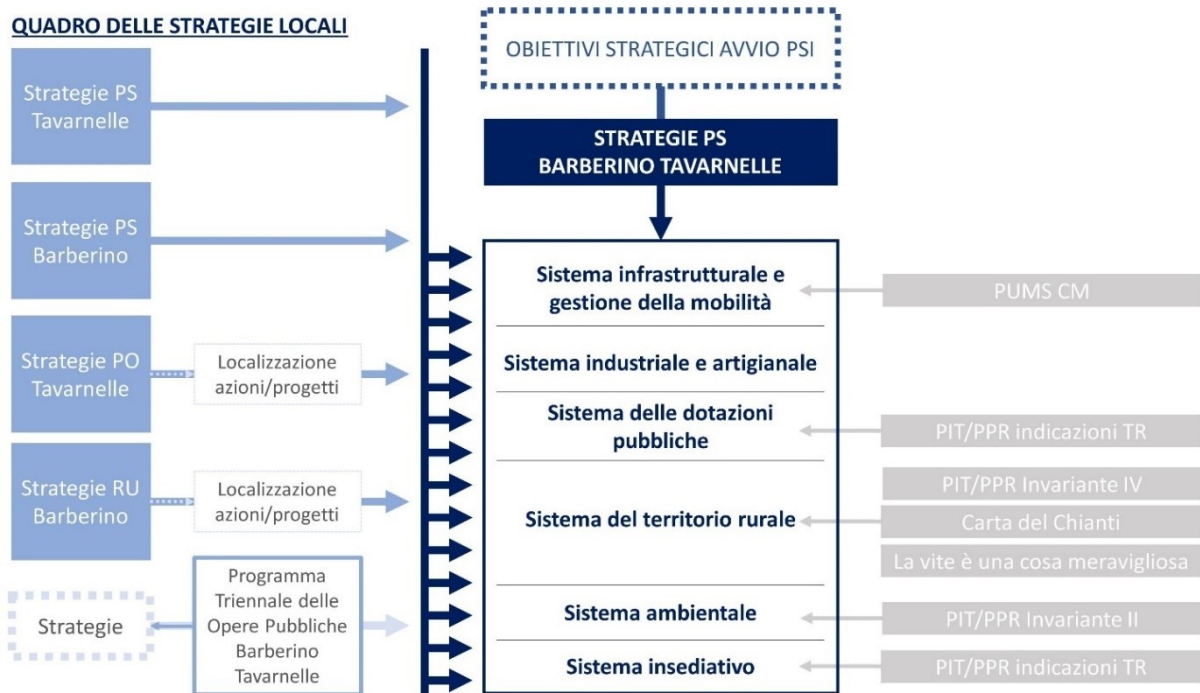
1. **Sistema infrastrutturale e gestione della mobilità**
2. **Sistema industriale e artigianale**
3. **Sistema delle dotazioni pubbliche**
4. **Sistema del territorio rurale**
5. **Sistema ambientale**
6. **Sistema insediativo**

Le strategie hanno declinato in chiave locale gli indirizzi di natura strategica proveniente dai piani sovraordinati di livello metropolitano e regionale o da piani settoriali rispetto all'ambito/sistema strategico di maggior corrispondenza; ad esempio per il Sistema infrastrutturale e gestione della mobilità è stato preso a riferimento il PUMS della Città Metropolitana, o per Sistema del territorio rurale son stati presi a riferimento le indicazioni della IV° Invariante Strutturale del PIT/PPR, gli indirizzi della "Carta del Chianti" e il percorso partecipativo della "La vite è una cosa meravigliosa".

Inoltre, le strategie hanno conferito una consequenzialità temporale alle politiche territoriali vigenti integrando il quadro delle strategie locali così composto e trattato:

- Piano Strutturale vigente di Tavarnelle e Barberino: sono state declinate in conformità con le odierne condizioni territoriali le strategie ritenute ancora d'interesse e attualità
- Regolamento urbanistico di Barberino e Piano Operativo di Tavarnelle: sono state valutate le strategie e gli interventi di rilievo; ciò, inoltre, ha permesso di conferire maggior efficacia alle azioni della strumentazione operativa (in particolare rispetto al PO di Taverne di recente approvazione) eludendo qualsiasi difformità nella strumentazione comunale vigente (PS e PO)
- Programma Triennale delle Opere Pubbliche di Barberino Tavarnelle: le misure di programmazione comunale sono state esaminate e collocate in una dimensione strategica.

È, infine, opportuno sottolineare che le strategie sono frutto di un confronto congiunto tra apparato tecnico amministrativo, sfera politica e partecipazione cittadina. Di seguito si riporta lo schema metodologico che ha guidato la costruzione delle strategie.



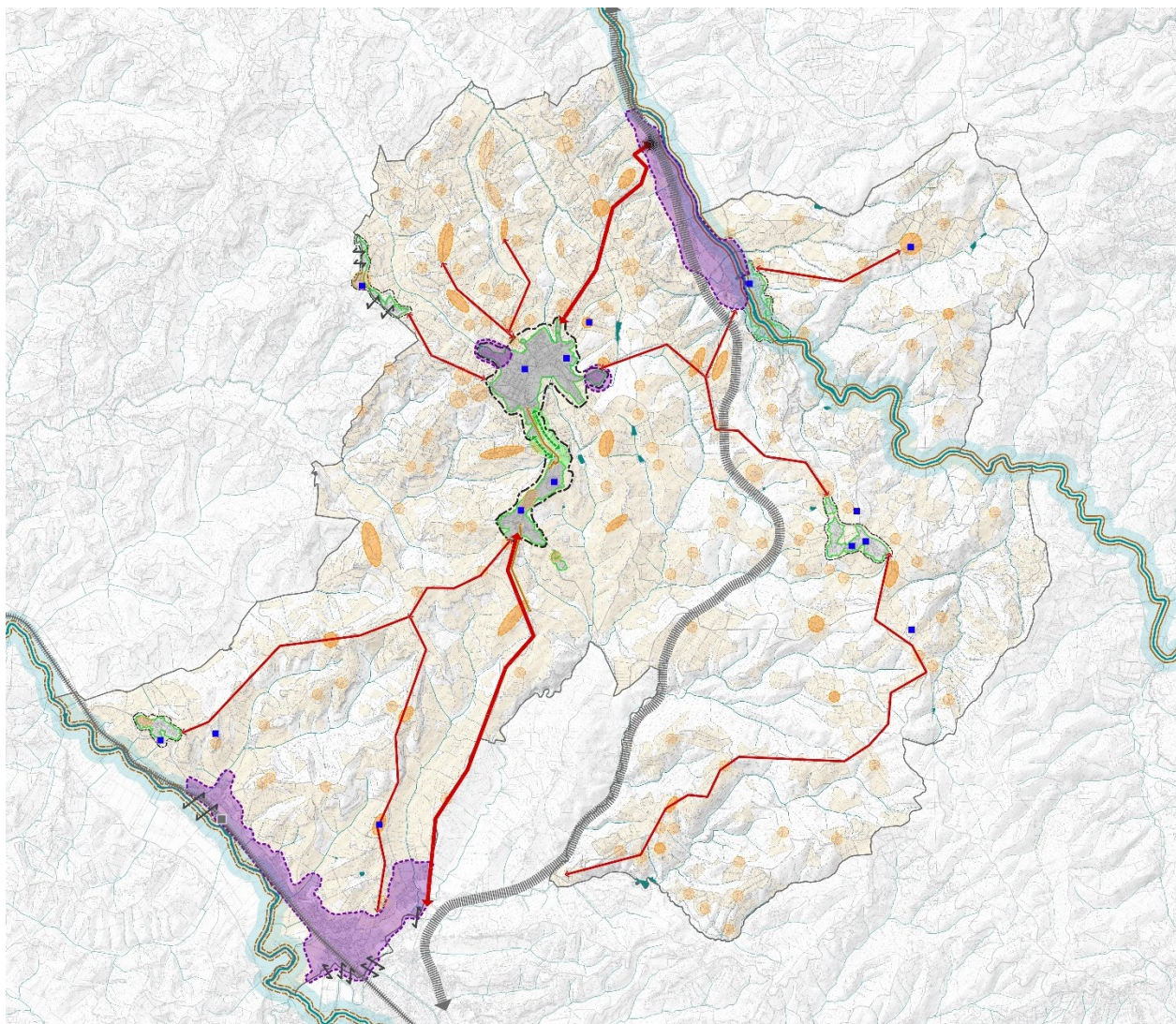
#### 4.2.2.2 Le strategie di sviluppo sostenibile

Sulla base della metodologia descritta sono state elaborate le strategie comunali che sono illustrate secondo una struttura di rapporti consequenziali tra obiettivi e ambiti/sistemi strategici, tra ambiti/sistemi strategici e strategie generali, tra strategie generali e strategie specifiche. Inoltre, seppur di natura indicativa le strategie sono state collocate su carte e ripartite secondo le UTOE di riferimento. Di seguito si riporta lo schema che illustra la struttura con cui sono presentate le strategie.

### Struttura delle STRATEGIE



Di seguito si riportano in forma tabellare le strategie che sono supportate da una rappresentazione cartografica esplicata di ciascun ambito/sistema e da una carta di sintesi.



## Legenda

### Sistema infrastrutturale e gestione della mobilità

Implementare e favorire la mobilità dolce a diversa percorrenza in forma capillare su tutto il territorio

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.

— Percorso pedo-ciclabile di progetto Fiume Elsa  
— Percorso pedo-ciclabile esistente Torrente Pesa

### Sviluppare la mobilità di collegamento esterna al territorio comunale (intercomunale)

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

Raccordo autostradale Firenze-Siena

Attivare un coordinamento sinergico con i Comuni confinanti per le politiche infrastrutturali e di servizio urbano

Stazione ferroviaria

### Sviluppare la mobilità di collegamento interna al territorio comunale

Viabilità Principale di connessione tra aree interne e collegamenti sovramunicipali

Viabilità Secondaria di connessione tra centri minori

### Sistema industriale e artigianale

Aumentare le dotazioni urbane ed ecologiche delle aree industriali e riqualificare il tessuto produttivo definendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche con il territorio aperto ambientale e paesaggistico con il territorio aperto

### Sistema insediativo

Riqualificare e rigenerare i centri e i margini urbani

Capoluogo Barberino Tavarnelle

Centri abitati minori

### Sistema delle dotazioni pubbliche

Potenziare le attrezzature a servizio della persona nell'ambito sportivo-ricreativo

Realizzare un parco condiviso e plurifunzionale tra i centri abitati di Barberino Tavarnelle

### Sistema del territorio rurale

Valorizzare agricoltura innovativa che coniughi competitività economica, valori ambientali e paesaggistici

Valorizzazione dei nuclei rurali

Valorizzazione del patrimonio edilizio rurale testimoniale

### Sistema ambientale

Migliorare la qualità ecosistemica degli ambienti fluviali e la loro continuità ecologica

Figura 49: Estratto cartografico della Tav. 17 Strategie dello sviluppo sostenibile

**1 - SISTEMA INFRASTRUTTURALE E GESTIONE DELLA MOBILITÀ**

obiettivi	strategie generali	strategie specifiche	UTOE
<i>Messa a sistema dei percorsi pedo-ciclabili, dei collegamenti carrabili e della rete ferroviaria in forma sinergica tra il territorio comunale e regionale</i>	<b>Aumentare e favorire la mobilità dolce a diversa percorrenza in forma capillare su tutto il territorio</b>	Valorizzare i percorsi ciclopeditoni di collegamento tra i centri abitati (in particolare per quello esistente Barberino/Tavarnelle)	UTOE 1
		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	UTOE 1 UTOE 2 UTOE 3 UTOE 4
		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.	UTOE 3 UTOE 4
<i>Sviluppo di un sistema integrato di mobilità sostenibile</i>	<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	UTOE 1 UTOE 2
		Migliorare il collegamento per le frazioni	UTOE 1 UTOE 2
		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.)	UTOE 1 UTOE 2 UTOE 3 UTOE 4
		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</b>	Valorizzare la rete ferroviaria	UTOE 4

	<b>esterna al territorio comunale (intercomunale)</b>	Efficientare le infrastrutture di collegamento alle aree industriali (Sambuca e area produttiva Elsa) per il traffico merci	UTOE 3 UTOE 4
		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	UTOE 1 UTOE 2 UTOE 3 UTOE 4
		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)	UTOE 1 UTOE 4

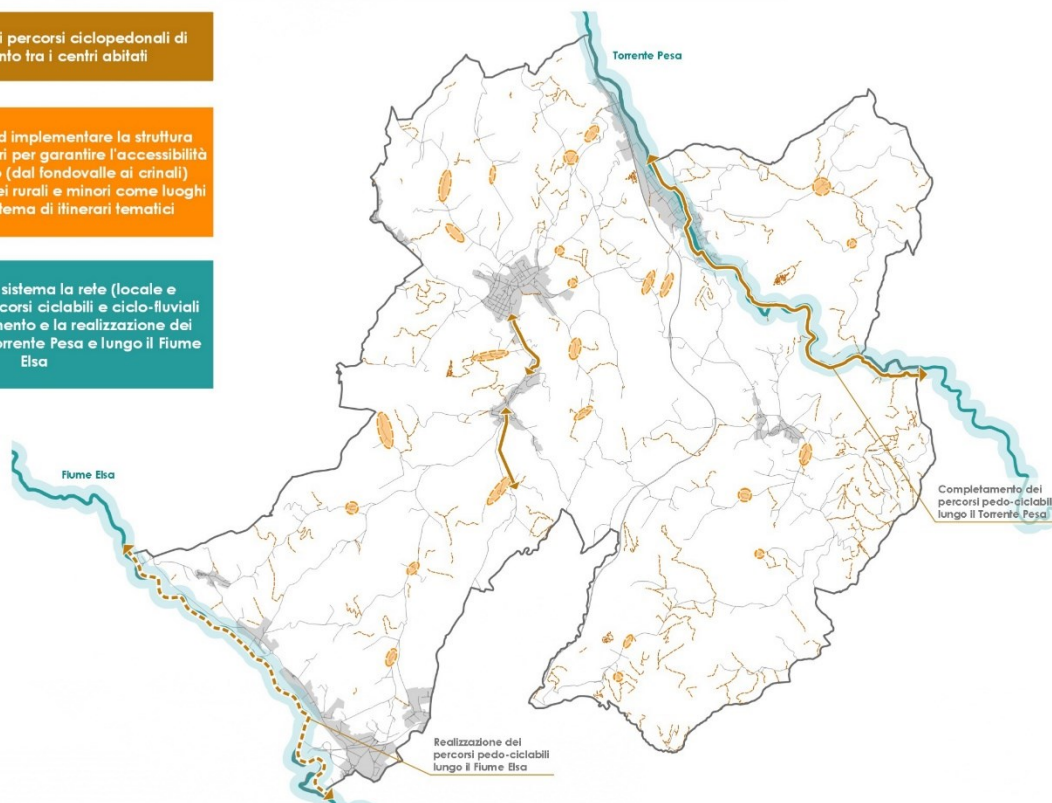
**Sistema infrastrutturale e gestione della mobilità**

Implementare e favorire la mobilità dolce a diversa percorrenza in forma capillare su tutto il territorio

1A / Valorizzare i percorsi ciclopedonali di collegamento tra i centri abitati

1B / 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

1C / 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



## Sistema infrastrutturale e gestione della mobilità

Sviluppare la mobilità di collegamento interna al territorio comunale

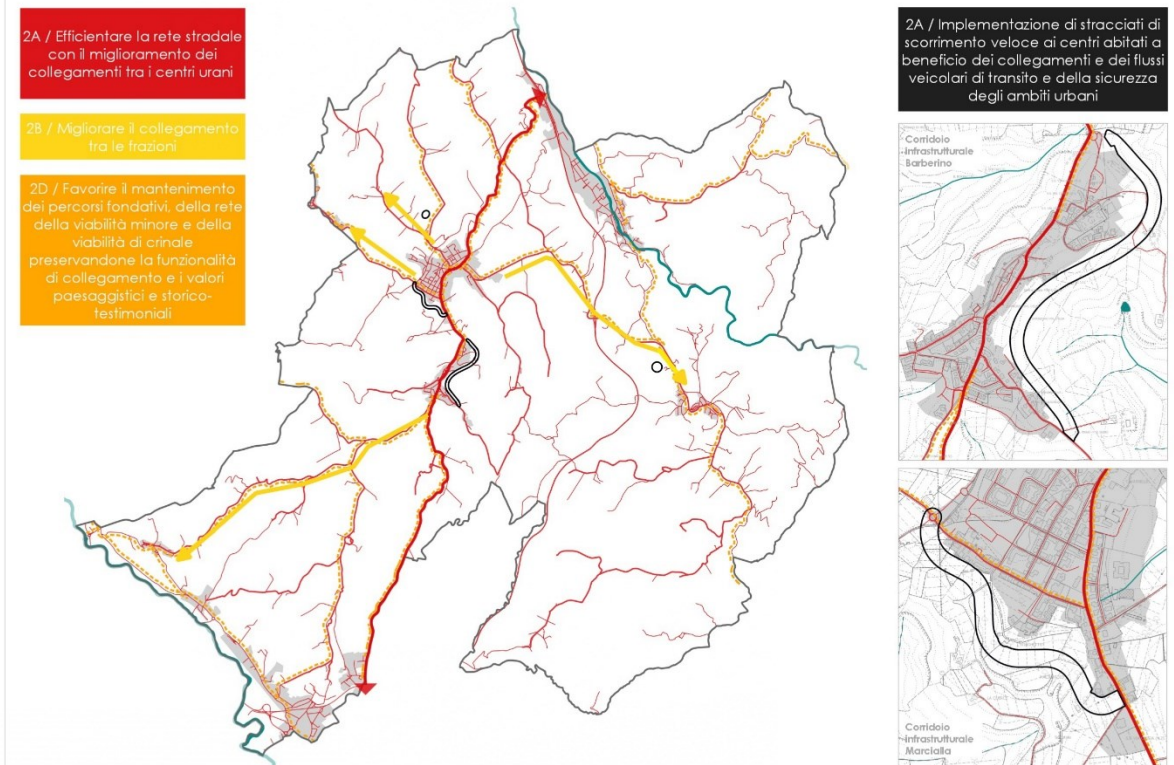


Figura 50: Estratto Atalante A4 Strategie per lo sviluppo sostenibile – Schemi descrittivi

## Sistema infrastrutturale e gestione della mobilità

Sviluppare la mobilità di collegamento esterna al territorio comunale (intercomunale)

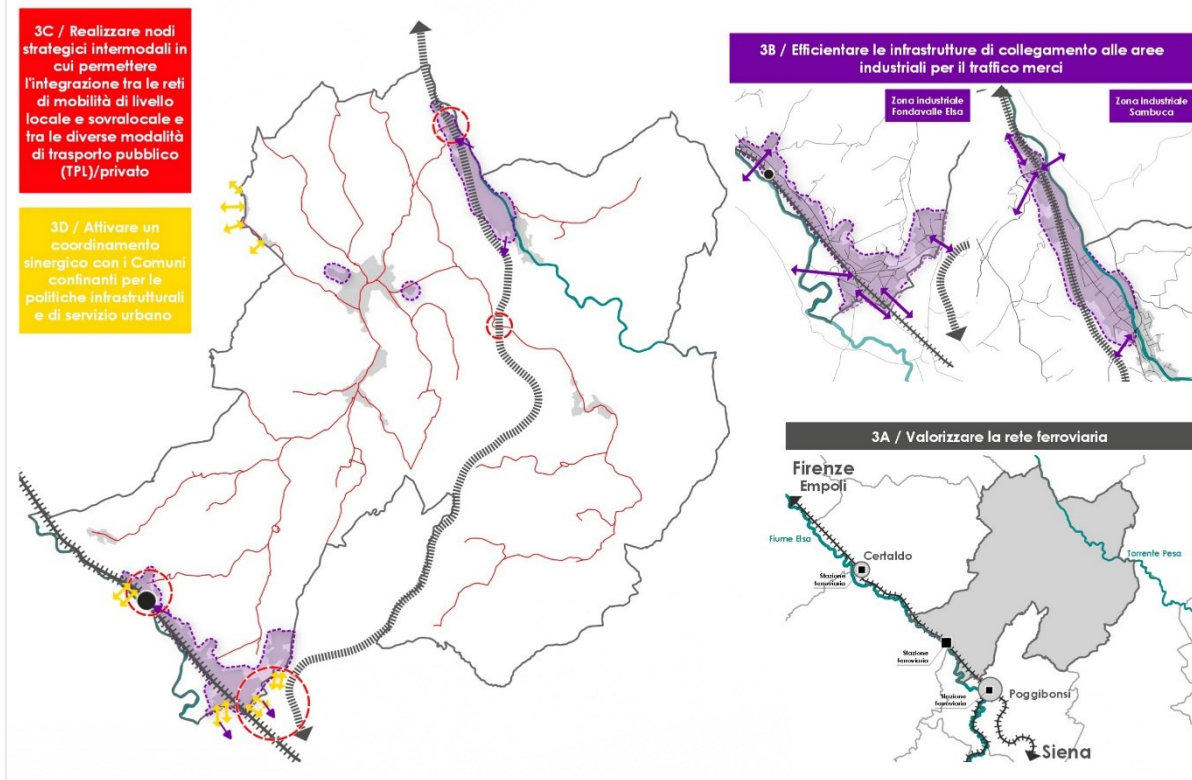


Figura 51: Estratto Atalante A4 Strategie per lo sviluppo sostenibile – Schemi descrittivi

**2 - SISTEMA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE**

obiettivi	strategie generali	strategie specifiche	utoe
Innalzamento della qualità urbana e miglioramento della fruizione degli insediamenti produttivi	<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	UTOE 4 (area industriale Elsa)
		Promuovere l'incremento di dotazioni ecologicamente compatibili nelle aree produttive	UTOE 3 UTOE 4
	<b>Riqualificare il tessuto urbano delle aree produttive definendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche 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	UTOE 3 (area produttiva Sambuca)
		Recuperare i complessi produttivi obsoleti e dismessi con interventi volti alla mitigazione degli impatti paesistici e al miglioramento della qualità degli spazi aperti	UTOE 3 UTOE 4

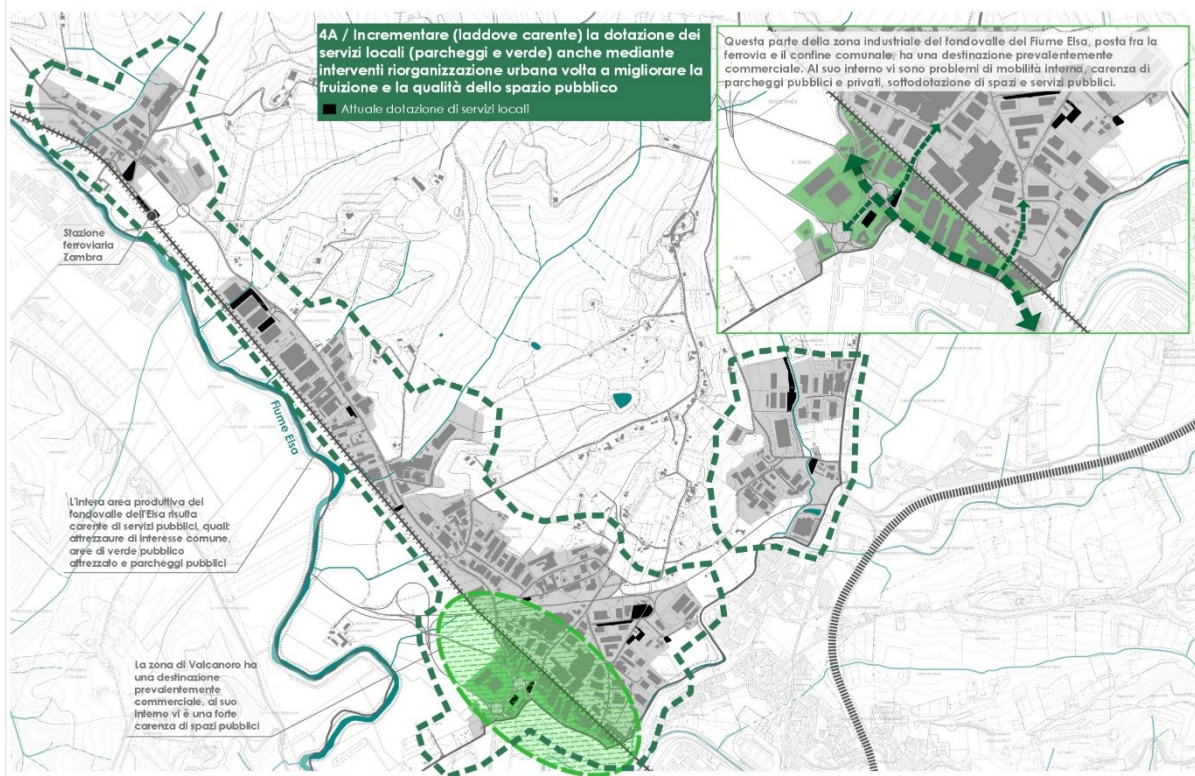
**Sistema industriale e artigianale****Aumentare la dotazione urbana ed ecologica delle aree industriali**

Figura 53: Estratto Atalante A4 Strategie per lo sviluppo sostenibile – Schemi descrittivi

**Sistema industriale e artigianale**

Riqualificare il tessuto urbano delle aree produttive definendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche con il territorio aperto

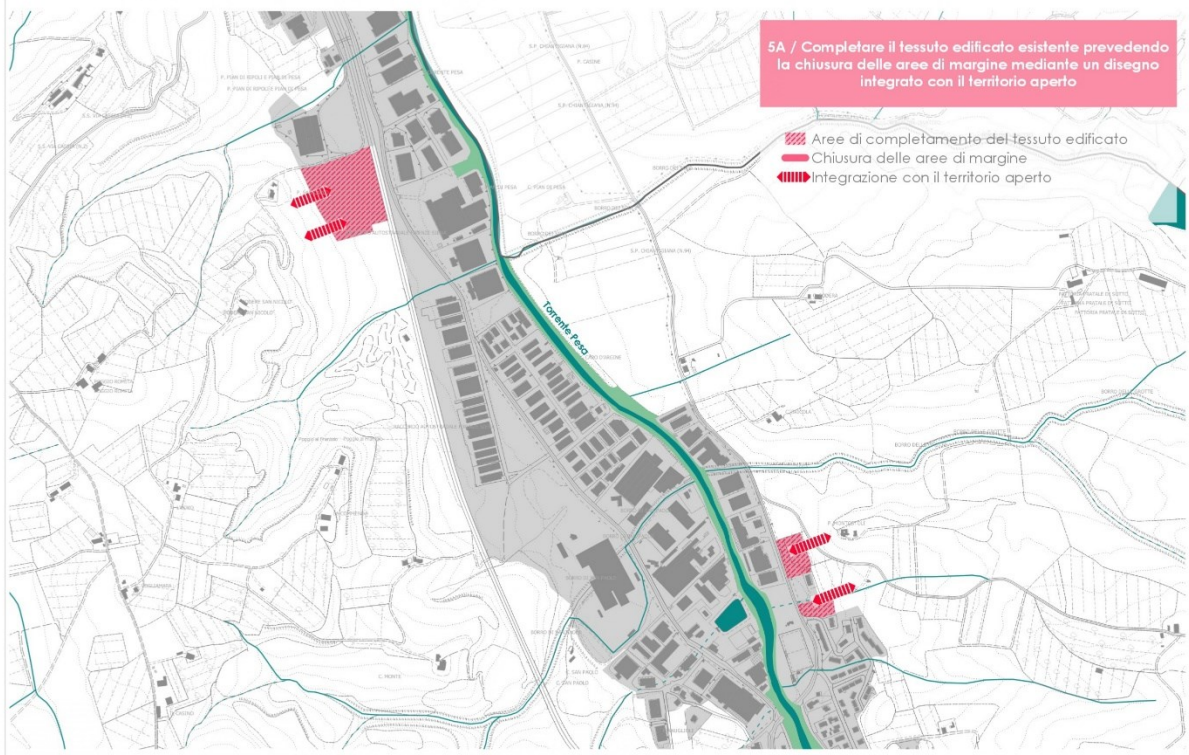


Figura 54: Estratto Atalante A5 Strategie per lo sviluppo sostenibile – Schemi descrittivi

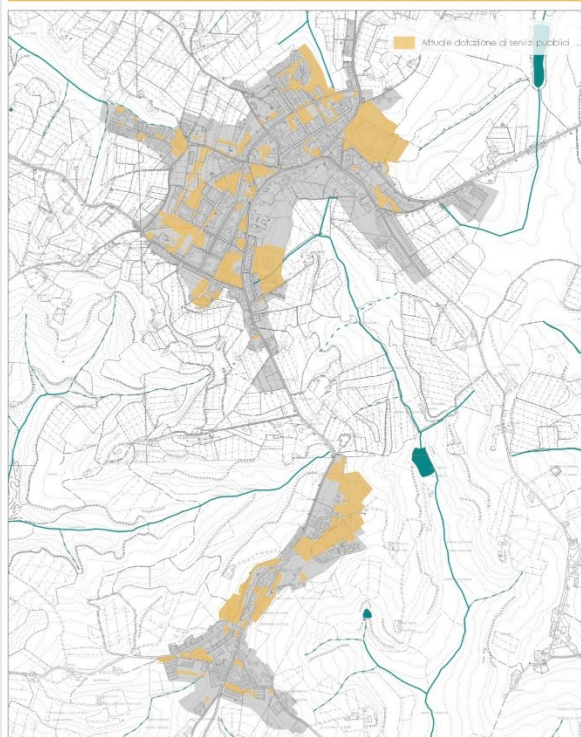
**3 - SISTEMA DELLE DOTAZIONI PUBBLICHE**

obiettivi	strategie generali	strategie specifiche	utoe
Potenziamento delle dotazioni e delle attrezzature pubbliche rispondendo in modo efficiente alle esigenze emergenti dal territorio	<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)	UTOE 3 UTOE 4
		Realizzare un parco condiviso e plurifunzionale tra i centri abitati di Barberino e Tavarnelle	UTOE 1
		Riqualificare le centralità urbane per favorire l'aggregazione sociale	UTOE 1 UTOE 4
		Aumentare e concentrare la dotazione dei servizi pubblici nei centri abitati di maggior rilevanza	UTOE 1 UTOE 2 UTOE 3 UTOE 4

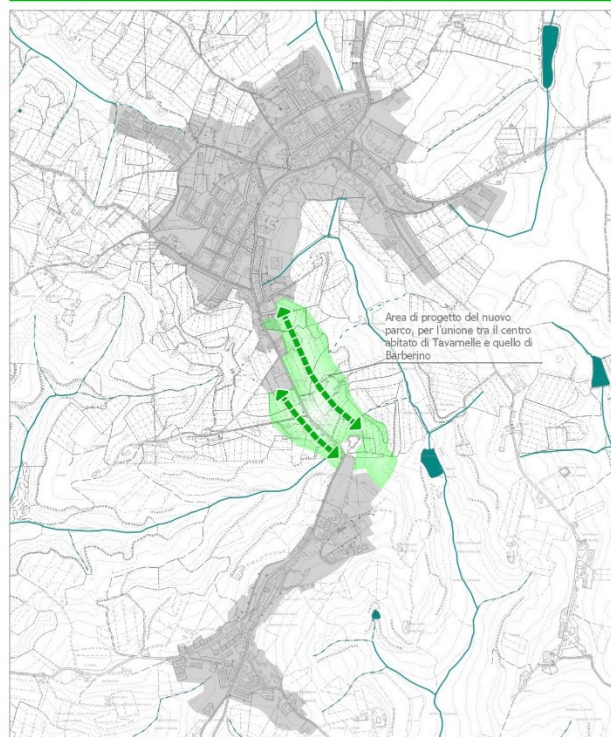
	<b>Potenziare le attrezzature a servizio della persona nell'ambito sportivo-ricreativo</b>	Predisporre attrezzature a servizio ed a supporto delle attività sportive per innalzare il livello di accessibilità e migliorare lo stato degli impianti esistenti	UTOE 1 UTOE 2 UTOE 3
		Valorizzare i luoghi della cultura e della creatività	UTOE 1 UTOE 2 UTOE 3 UTOE 4
	<b>Promuovere un'offerta turistica locale diversificata</b>	Sviluppare il turismo fluviale e naturalistico	UTOE 3 UTOE 4
		Promuovere il turismo sostenibile lungo le strade del vino valorizzando i territori della produzione vinicola di pregio	UTOE 1 UTOE 2 UTOE 3 UTOE 4

**Sistema delle dotazioni pubbliche****Migliorare e qualificare gli spazi pubblici**

6D / Aumentare e concentrare la dotazione dei servizi pubblici nei centri abitati di maggior rilevanza



6B / Realizzare un parco condiviso e plurifunzionale fra i centri abitati di Barberino e Tavarnelle



## Sistema delle dotazioni pubbliche

### Migliorare e qualificare gli spazi pubblici

#### 6C / Riqualificare le centralità urbane per favorire l'aggregazione sociale

I PC 1 e 2 presenti nel RU dell'ex Comune di Barberino Val d'Elsa prevedono interventi volti al miglioramento del centro urbano, miglioramento del capoluogo, che accoglie alcuni dei più rilevanti servizi e funzioni pubbliche, e della zona industriale del fondovalle d'Elsa; quest'ultima è un'area a destinazione prevalentemente commerciale caratterizzata da problemi di viabilità, carenza parcheggi e sottoutilizzazione di spazi e servizi urbani, inoltre è posta a ridosso del confine comunale.

L'operazione prevista dal PO dell'ex Comune di Tavarnelle Val di Pesa ha l'obiettivo di riqualificare l'ingresso da nord e completare la definizione dell'asse storico-commerciale. Qualificare la spina centrale del capoluogo, valorizzando in modo sistematico gli spazi e le funzioni pubbliche, così da concentrare servizi, attrezzature ricettive e di ristoro, commerciali e uffici che, accompagnandosi alla residenza tradizionale, qualificano l'intero tessuto urbano.

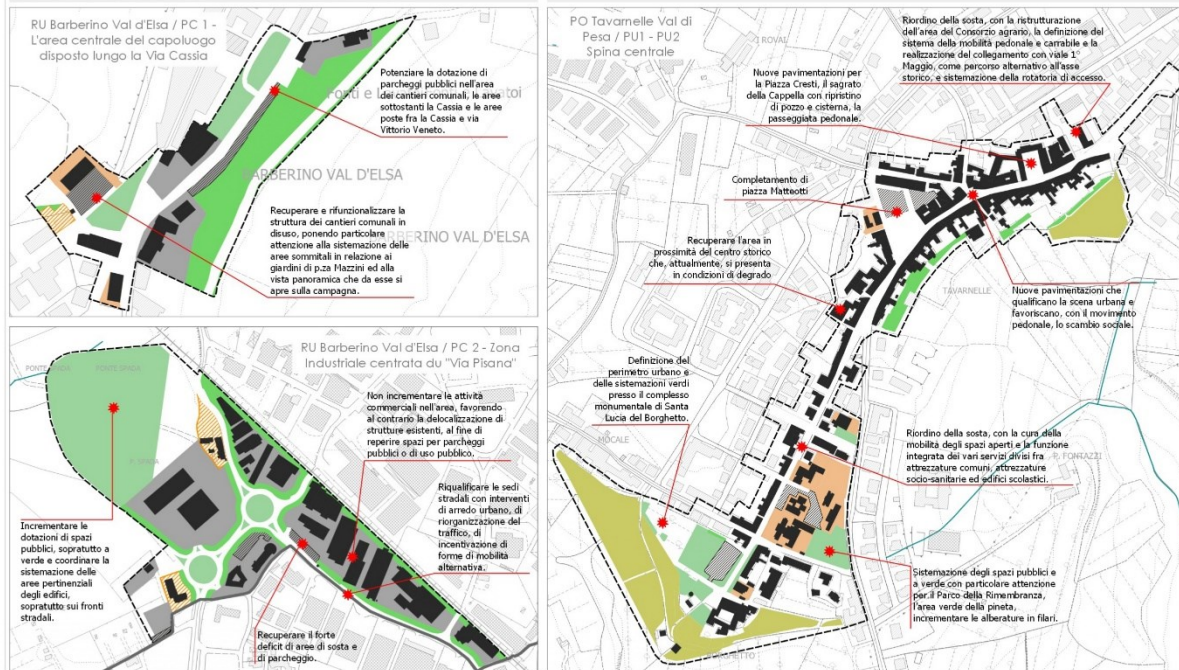


Figura 55: Estratto Atalante A4 Strategie per lo sviluppo sostenibile – Schemi descrittivi

## Sistema delle dotazioni pubbliche

### Potenziare le attrezzature a servizio della persona nell'ambito sportivo-ricreativo

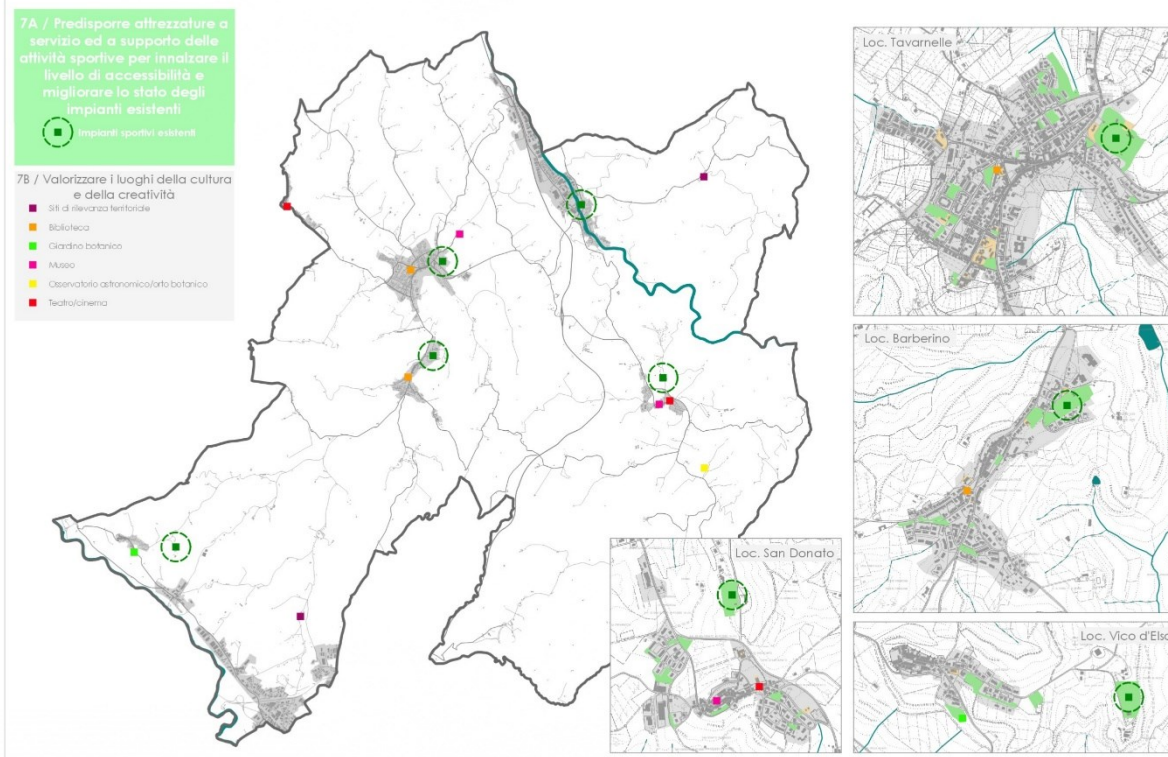


Figura 56: Estratto Atalante A4 Strategie per lo sviluppo sostenibile – Schemi descrittivi

**4 - SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE**

obiettivi	strategie generali	strategie specifiche	utoe
Valorizzazione in modalità attiva il territorio rurale integrando sinergicamente le componenti agricole, paesaggistiche e antropiche	<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	UTOE 1 UTOE 2 UTOE 3 UTOE 4
		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	UTOE 1 UTOE 2
	<b>Tutelare i caratteri paesaggistici del territorio favorendone la fruizione e mettendo a valore le risorse eco-naturali</b>	Preservare le visuali e le strade panoramiche che esaltano la valenza paesistica del territorio	UTOE 1 UTOE 2 UTOE 3 UTOE 4
		Promuovere le zone ad alta potenzialità di biodiversità (aree di reperimento per parchi territoriali e ex-ANPIL)	UTOE 2 UTOE 4
		Promuovere la gestione e manutenzione del paesaggio agrario quale elemento identitario della collettività	UTOE 1 UTOE 2 UTOE 3 UTOE 4
		Ripristinare/realizzare aree umide o ambienti tipici e idonei all'avifauna	UTOE 3
	<b>Valorizzare i nuclei rurali e il patrimonio edilizio rurale testimoniale</b>	Riqualificare i piccoli borghi e i nuclei rurali con interventi di miglioramento degli spazi e dei servizi pubblici.	UTOE 1 UTOE 2
		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	UTOE 1 UTOE 2 UTOE 3 UTOE 4

		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	

**Sistema del territorio rurale**

Valorizzare un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica e valori ambientali e paesaggistici

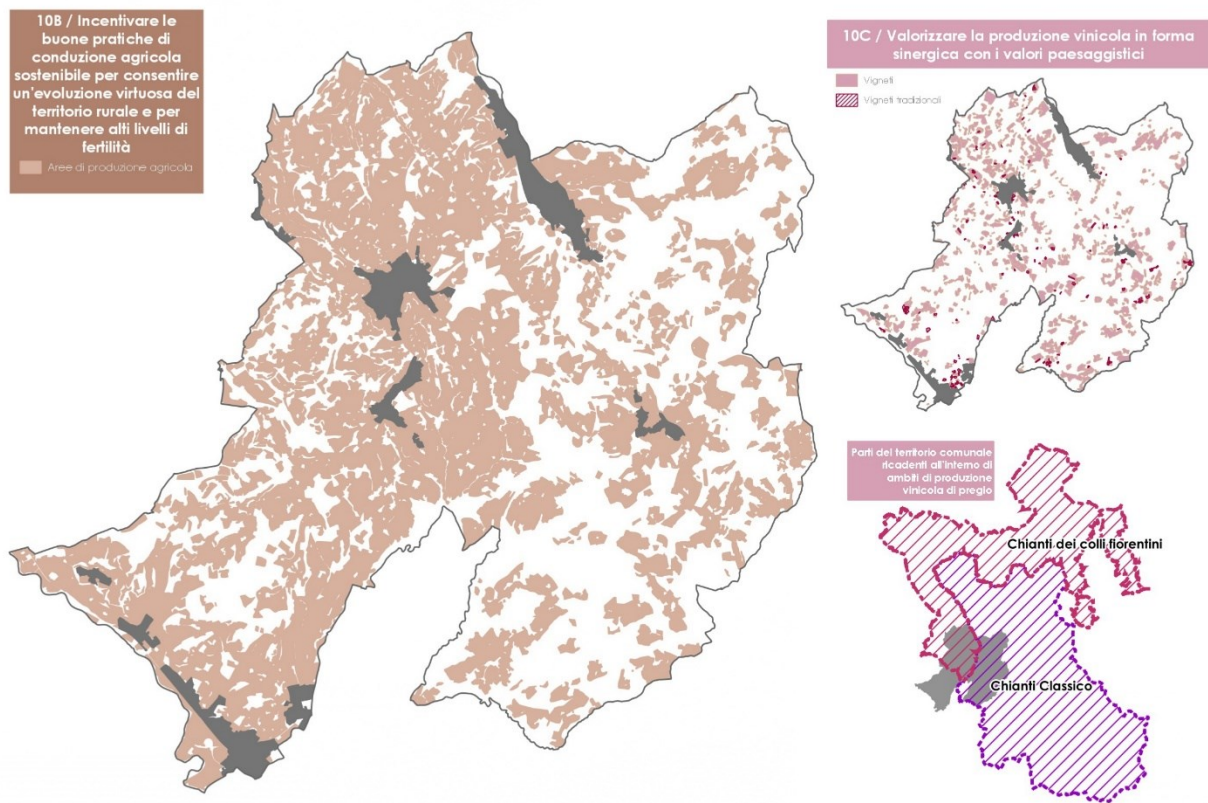


Figura 58: Estratto Atalante A4 Strategie per lo sviluppo sostenibile – Schemi descrittivi

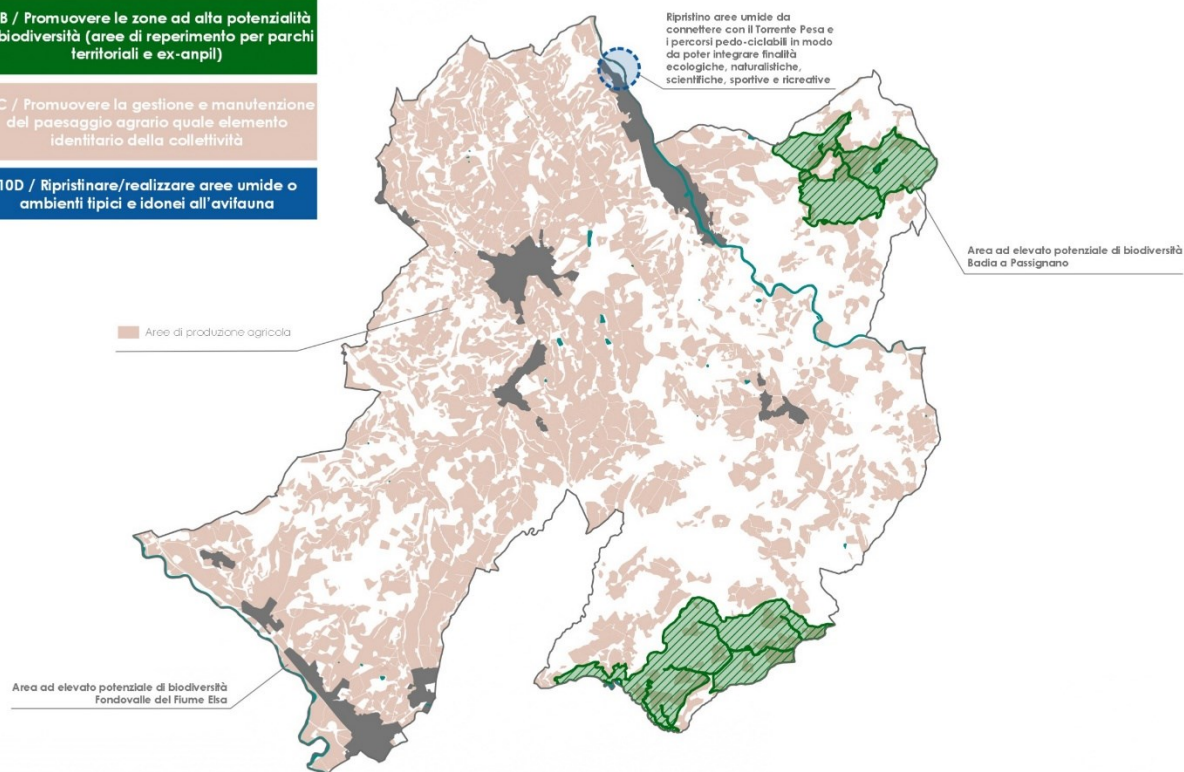
### Sistema del territorio rurale

Valorizzare un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica e valori ambientali e paesaggistici

**11B / Promuovere le zone ad alta potenzialità di biodiversità (aree di reperimento per parchi territoriali e ex-anpil)**

**10C / Promuovere la gestione e manutenzione del paesaggio agrario quale elemento identitario della collettività**

**10D / Ripristinare/realizzare aree umide o ambienti tipici e idonei all'avifauna**



### Sistema del territorio rurale

Valorizzare i nuclei rurali e il patrimonio edilizio rurale testimoniale

**12A / Riqualificare i piccoli borghi e i nuclei rurali con interventi di miglioramento degli spazi e dei servizi pubblici.**

**12C / Rafforzare le interrelazioni tra i nuclei rurali e i centri abitati per marcare un'idea di comunità unitaria**

**12D / 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**

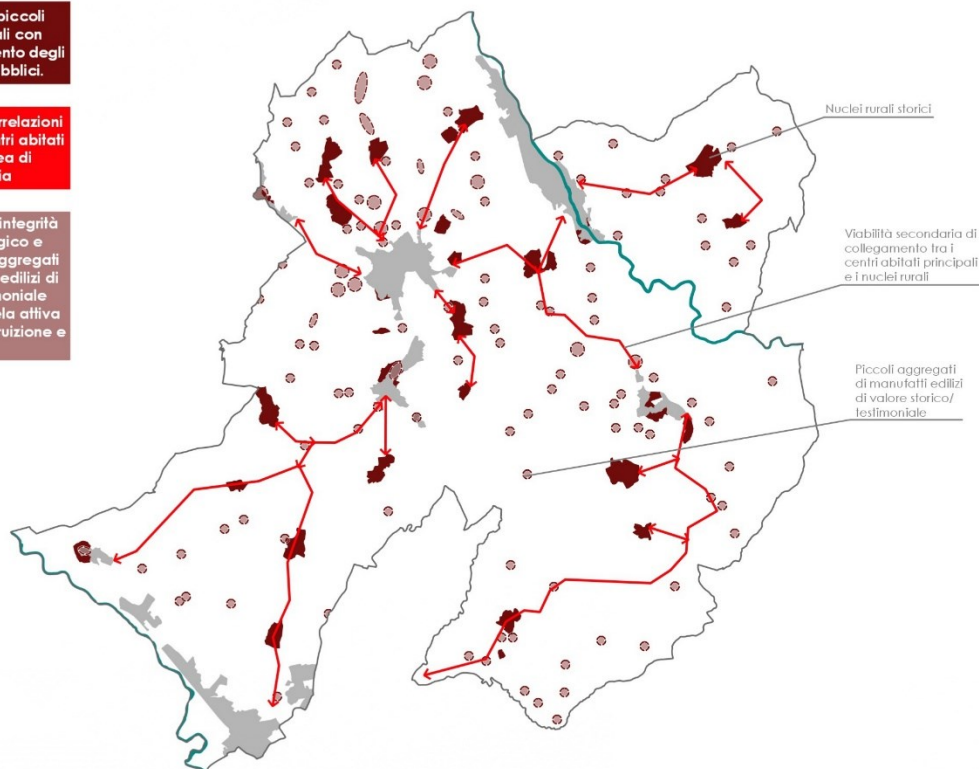


Figura 59: Estratto Atalante A4 Strategie per lo sviluppo sostenibile – Schemi descrittivi

**5 - SISTEMA AMBIENTALE**

obiettivi	strategie generali	strategie specifiche	utoe
Innalzamento della qualità ecosistemica	<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	UTOE 1 UTOE 2 UTOE 3 UTOE 4
		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)	UTOE 3 UTOE 4
		Incrementare le opere per la riqualificazione ecologica e l'adeguamento funzionale del reticolo idrografico minore (borri e fossati)	UTOE 1 UTOE 2 UTOE 3 UTOE 4
	<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	UTOE 1 UTOE 2 UTOE 3 UTOE 4
		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	UTOE 3 UTOE 4
		Ristabilire alti livelli di permeabilità ecologica preservando i corridoi ecologici, mantenendo i varchi residuali nell'edificato e limitando lo sviluppo degli agglomerati isolati extraurbani	UTOE 1 UTOE 2 UTOE 3 UTOE 4
		Favorire la gestione forestale sostenibile delle matrici forestali degli ecosistemi territoriali	
		Mantenere e recuperare le direttrici di connettività ecologica	

## Sistema ambientale

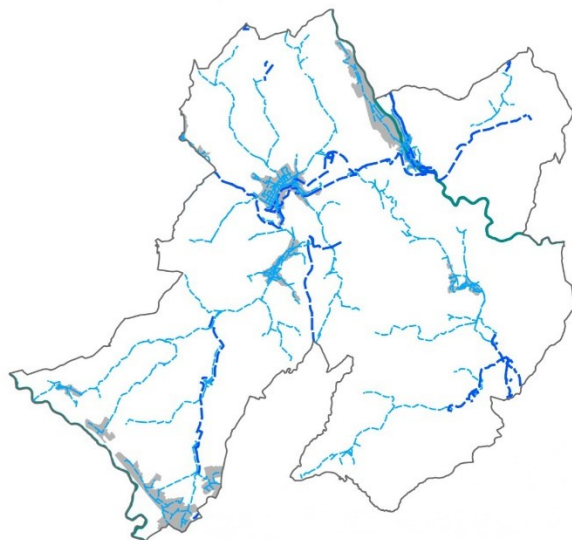
### Efficientare le reti tecnologiche e la gestione dei rifiuti

#### 14B / Potenziare e ammodernare la rete acquedottistica

rete\_acquedotto

— Condotta acquedotto - Adduzione

— Condotta acquedotto - Distribuzione



#### 14C / Predisporre nuovi impianti di depurazione ed interventi di adeguamento della rete fognaria

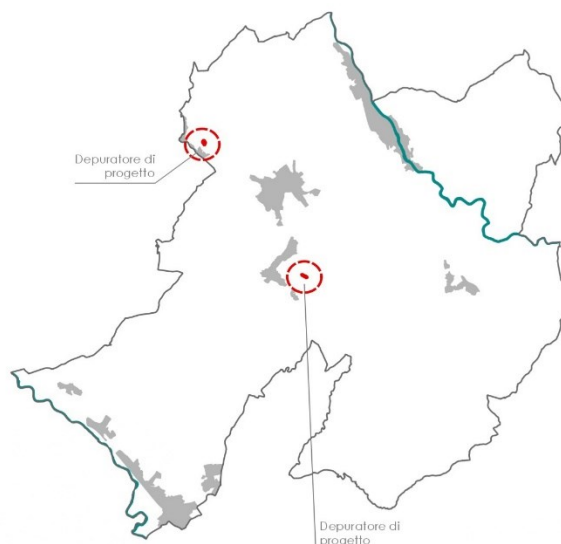


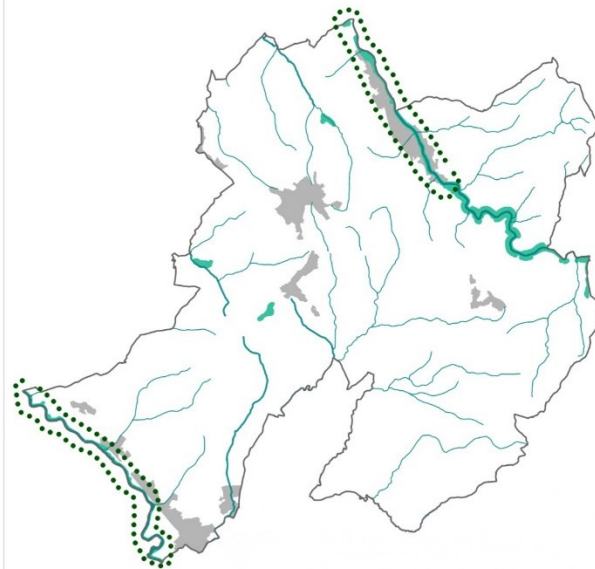
Figura 61: Estratto Atalante A4 Strategie per lo sviluppo sostenibile – Schemi descrittivi

## Sistema ambientale

Migliorare la qualità ecosistemica e la loro continuità

**15A / Miglioramento della gestione delle fasce ripariali per la valorizzazione del continuum ecologico dei corsi d'acqua**

Corridoio ecologico fluviale da riqualificare  
Corridoio ripariale



**15C / Favorire la gestione forestale sostenibile delle matrici forestali degli ecosistemi territoriali**

Matrice forestale di connettività  
Nodo secondario forestale  
Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati

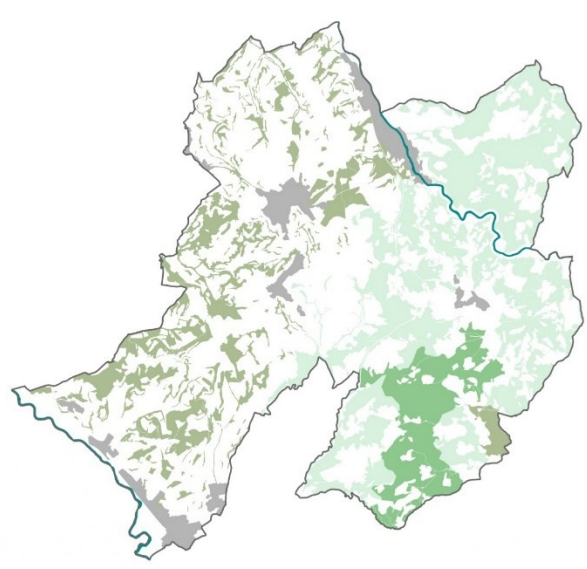


Figura 62: Estratto Atalante A4 Strategie per lo sviluppo sostenibile – Schemi descrittivi

## 6 - SISTEMA INSEDIATIVO

obiettivi	strategie generali	strategie specifiche	utoe
Riduzione del consumo di suolo e valorizzazione dei centri abitati	<b>Riqualificare e rigenerare centri urbani e i margini urbani</b>	Tutelare attivamente gli edifici di pregio storico e architettonico	UTOE 1 UTOE 2 UTOE 3 UTOE 4
		Riqualificare le parti urbane periferiche	
		Ridisegnare i margini urbani mediante progetti di riqualificazione urbana	UTOE 1
		Attivare politiche urbane per la questione abitativa: Housing sociale	UTOE 1 UTOE 2 UTOE 3

### Sistema insediativo

Riqualificare e rigenerare centri urbani e i margini urbani

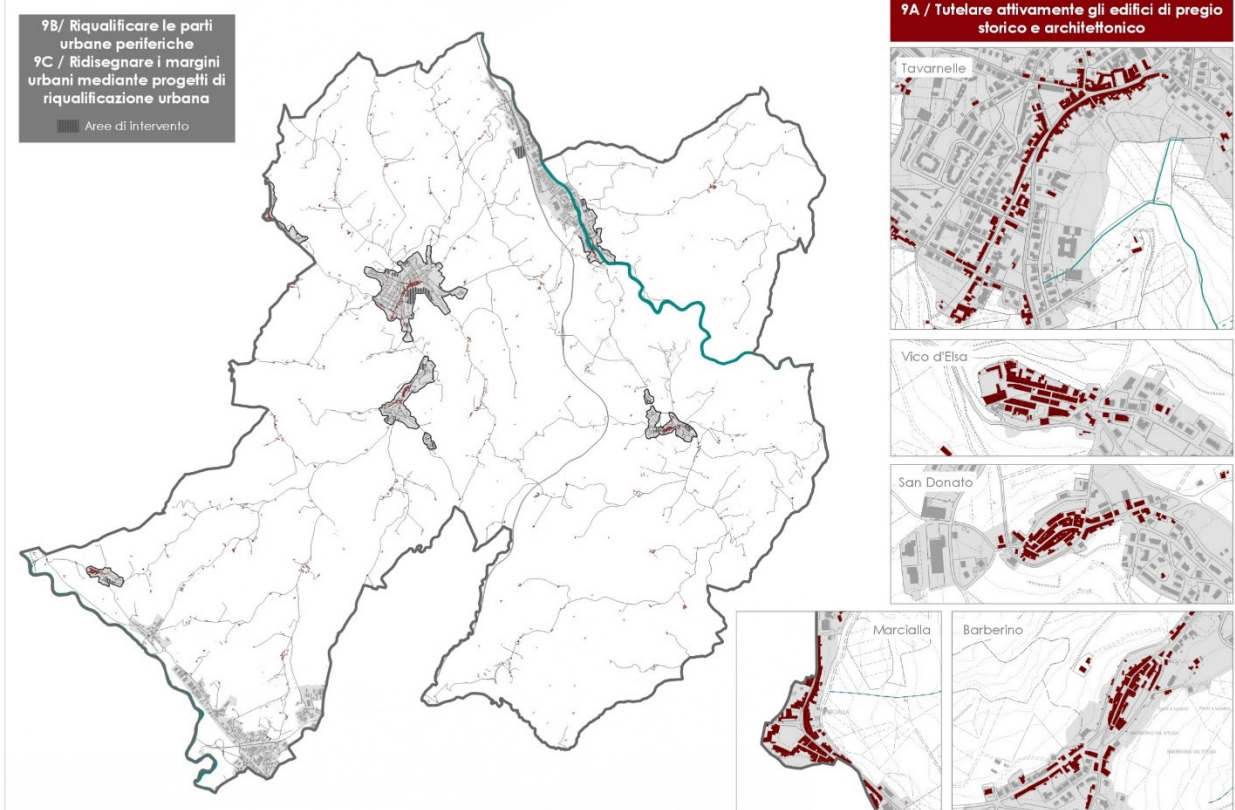


Figura 64: Estratto Atalante A4 Strategie per lo sviluppo sostenibile – Schemi descrittivi

È necessario sottolineare che questo passaggio sostanziale che ha condotto all'unione dei due comuni è mutato anche il valore formale e sostanziale dello strumento urbanistico strutturale: da Piano Strutturale Intercomunale a Piano Strutturale Comunale. Lo strumento di governo del territorio ha veicolato inizialmente la volontà politica di collaborazione tra due amministrazioni in prima istanza distinte, per poi divenire espressione condivisa della volontà popolare che si è espressa positivamente alla proposta di fusione tramite referendum (novembre 2018). Il Piano rappresenta, quindi, un tassello nodale nella scrittura di una nuova storia territoriale che sta muovendo i primi passi e che coinvolge l'intera collettività; in questo senso lo strumento urbanistico acquisisce una rilevanza maggiore: da "patto politico" (in riferimento al PSI) si conforma come "patto territoriale" in cui il nuovo strumento coinvolge l'intera comunità, non più la collaborazione tra due territori e due comunità vicine ma l'attestazione di un territorio unico per un'unica comunità.

Condividendo questo passaggio, è altrettanto necessario precisare che la definizione delle strategie è stata indirizzata dall'obiettivo guida generale di unificare progettualmente con una vision unitaria tutto il territorio comunale, obiettivo che può essere interpretato anche come strategia trasversale che racchiude e integra assieme tutte le strategie formulate e illustrate nel piano.

#### 4.2.3 Il dimensionamento del PS

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 viene 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) o del vigente PO (2020).

Di seguito sono riportati i residui delle singole UTOE e gli interventi derivanti da copianificazione ai sensi dell'art. 25 LR 65/2014, con la specificazione che le successive tabelle di dimensionamento sono compilate tenendo conto dei suddetti elementi ma anche di specifiche valutazioni.

Di seguito sono riportati i residui delle singole UTOE:

##### **Residuo UTOE 1:**

###### Residuo residenziale

- **Barberino V.E.:** residuo derivante dalla mancata realizzazione dei seguenti interventi:
  - ☐ (AR2) Novoli 2.750 mq;
  - ☐ (C2b) Marcialla mq 500;
  - ☐ (AR3) Marcialla mq 2.300.

Totale residuo residenziale Barberino VE= mq 5.500

- **Tavarnelle VP** (Residenziale, compreso direzionale e di servizio).  
Il PS prevedeva un dimensionamento di mc 70.500, valutabili in mq 23.500; sono stati realizzati mq 6200 in base al RU (2008) e mq 1418 in base al vigente PO (2020), per un totale di mq 7618.

Totale residuo Tavarnelle VP (mq 23.500-mq7618) = mq 15.882

TOTALE RESIDUO RESIDENZIALE UTOE 1: mq 5500 (ex Barberino) +15882 (ex Tavarnelle) = mq 21.382 di cui 16.132 per nuova edificazione e 5250 relativi a interventi di riuso. Tali quantità vengono arrotondate e così distribuiti nel nuovo PS:

- **residenziale nuova edificazione= mq 20.000**
- **residenziale di riuso= mq 10.000**

###### Residuo produttivo

Si riscontra esclusivamente un residuo produttivo relativo al PS di Tavarnelle VP (artigianale industriale, commercio all'ingrosso e depositi, direzionale e di servizio)

Il PS di Tavarnelle V.P. prevedeva 15.000 mq. Il residuo coincide con la previsione di PS in

quanto non risulta realizzato alcun intervento, anche se previsto nel PO vigente.

TOTALE RESIDUO PRODUTTIVO UTOE 1 (artigianale industriale, commercio all'ingrosso e depositi, direzionale e di servizio) = mq 15.000 che vengono così suddivisi:

**artigianale industriale= mq 10.000;**

**direzionale e di servizio= mq 2.500;**

**commercio all'ingrosso e depositi= mq. 2.500**

Residuo direzionale e di servizio, commerciale al dettaglio

Si riscontra esclusivamente un residuo per "direzionale e di servizio e commerciale al dettaglio" relativo al PS di Tavarnelle VP.

Il PS di Tavarnelle VP prevedeva per la destinazione "direzionale di servizio e commerciale al dettaglio" mc 17.500, valutabili in mq 5833. Il residuo coincide con la previsione di PS in quanto non risulta realizzato alcun intervento, anche se previsto nel PO vigente.

TOTALE RESIDUO DIREZIONALE, DI SERVIZIO E COMMERCIALE= mq 5833.

Il residuo viene arrotondato e così attribuito:

**commerciale al dettaglio= mq 6.000.**

PREVISIONI DERIVANTI DA COPIANIFICAZIONE ART..25 LR 65/2014 NELL'UTOE 1

- Villa dell'Ugo-Loc. Noce. Destinazione **Direzionale e di servizio: mq 40.**
- Castello del Nero, Loc Spicciano. Destinazione **turistico ricettiva: mq 700**
- Villa Naldini del Riccio. Loc Palazzuolo. Destinazione **Turistico ricettiva: mq 1300**
- Impianto sportivo di Vico d'Elsa. Destinazione **direzionale e di servizio: mq 650**

**Residuo UTOE 2:**

L'UTOE Colline orientali del Chianti Classico ricade interamente nel territorio già compreso nel Comune di Tavarnelle val di Pesa, il dimensionamento residuo definito dal vigente Piano Strutturale di Tavarnelle Val di Pesa corrisponde a:

- Residenziale (comprensivo di Direzionale e di servizio): 40.200 mc corrispondenti a mq 13400

**Residuo UTOE 3:**

L'UTOE Fondovalle della Pesa ricade interamente nel territorio già compreso nel Comune di Tavarnelle val di Pesa, che risulta attualmente pianificato mediante PS approvato nel 2004 e variato nel 2020 e Piano Operativo approvato nel 2020. Secondo detti strumenti, per l'UTOE in questione è disposto, ad oggi, un residuo così articolato:

- Residenziale: 28.200 mc corrispondenti a 9.400 mq
- Produttivo (e attività connesse): 145.600 mq

**Residuo UTOE 4:**

L'UTOE Fondovalle dell'Elsa ricade interamente nel territorio già compreso nel Comune di Barberino Val dell'Elsa. Secondo gli strumenti vigenti, per l'UTOE in questione è disposto un residuo così articolato:

- Commerciale al dettaglio: 2.500
  - (D5) Cipressino: 2500 mq
- Produttivo (e attività connesse): 20.800 mq
  - (D5) Cipressino: 2.500 mq
  - (D3) Zambra: 2.200 mq
  - (D2.2): 2.500 mq
  - (D27): 1.000 mq
  - (D28): 3.000 mq
  - (D2) Valcanoro: 2.700
  - (D2) via Pisana: 1.500 mq
  - (D2) Strada Poneta: 2.500 mq
  - (D3) Zambra: 2.900 mq

## 4.2.3.1 Dimensionamento PS

Il dimensionamento è di seguito illustrato predisponendo le tabelle 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 e nel Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014, n.65 (Norme per il governo del territorio).

Qui di seguito si riporta una tabella complessiva del dimensionamento del piano

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. 1; 26; 27; 64 c. 6)	R – Riuso Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	
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

## 4.2.3.2 UTOE1 Colline occidentali del capoluogo Barberino Tavarnelle

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			
	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 copianificazione
				NE – Nuova edificazione Artt. 25 c. 1; 26: 27; 64 c. 6)	R – Riuso Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	
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>	<b>41.000</b>	<b>0</b>	<b>51.000</b>	<b>2.690</b>	<b>0</b>	<b>2.690</b>	<b>0</b>

## 4.2.3.3 UTOE2 Colline orientali del Chianti Classico

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. 1; 26: 27; 64 c. 6)	R – Riuso Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	
a) RESIDENZIALE	5.000	8.000	13.000		0	0	
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	0	0	0	1.000	0	1.000	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	0	0	0	1.000	0	1.000	0
d) TURISTICO – RICETTIVA	0	0	0	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	1.000	1.000	2.000	5.500	0	5.500	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totali	6.000	9.000	15.000	7.500	0	7.500	0

## 4.2.3.4 UTOE3 Fondo valle della Pesa

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			
	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 copianificazione
				NE – Nuova edificazione Artt. 25 c. 1; 26: 27; 64 c. 6)	R – Riuso Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	
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	1.2300	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

## 4.2.3.5 UTOE4 Fondovalle dell'Elsa

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			
	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 copianificazione
				NE – Nuova edificazione 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	0	0	0		0	0	
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	18.00	0	18.000	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
d) TURISTICO – RICETTIVA	0	0	0	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	3.000	0	3.000	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	2.000	0	2.000	0	0	0	0
<b>totali</b>	23.000	0	23.000	0	0	0	0