

# COMUNE DI BARBERINO TAVARNELLE

## PROVINCIA DI FIRENZE



# PIANO STRUTTURALE BARBERINO V.E.

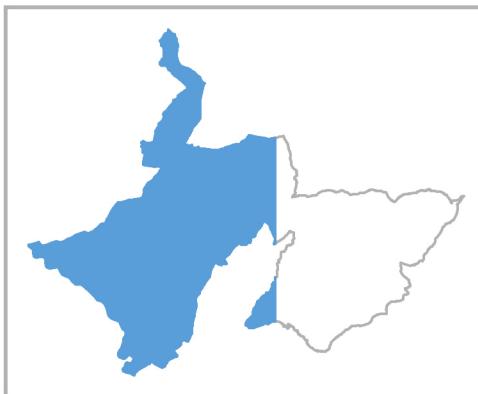
Approvato con deliberazioni C.C. n° 8 del 03.04.2014 (approvazione parziale)  
e n° 28 del 21.07.2015 (approvazione definitiva)

## Variante

SINDACO  
David Baroncelli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Arch. Pietro Bucciarelli

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE



REDATTORI  
Arch. Gianni Vivoli  
Arch. Rosa Di Fazio

STUDI GEOLOGICI  
Geol. Gabriele Grandini  
Geoecoprogetti

## DISCIPLINA

NOTA: Le modifiche nel testo sono evidenziate in celeste e barrate (**testo celeste**) quando vengono cancellate e/o sostituite, mentre sono evidenziate in rosso (**testo rosso**) quando sono aggiunte.  
 Nell'indice sono evidenziati in giallo (**giallo**) gli articoli estratti dalla disciplina del PS

## Indice generale

PARTE I .....	4
CARATTERI GENERALI DEL PIANO.....	4
Art. 1 – Finalità, ambito di applicazione e contenuti del Piano Strutturale .....	4
Art. 2 - Efficacia.....	4
Art. 3 - Elaborati del Piano Strutturale .....	4
Art. 4 - Modalità di attuazione e livelli di prescrizione .....	6
Art. 5 – Salvaguardie .....	7
PARTE II .....	8
STATUTO DEL TERRITORIO.....	8
TITOLO I – STRUTTURA E IDENTITÀ TERRITORIALE.....	8
Art. 6 – Definizione e contenuti .....	8
Art. 7 - Principi per il governo del territorio .....	8
Art. 8 - Sistemi e sub sistemi territoriali di paesaggio .....	9
Art. 9 – Invarianti strutturali.....	9
Art. 10 – Condizioni per le trasformazioni.....	9
Art. 11 - Prevenzione dal rischio geologico, idraulico e sismico.....	9
TITOLO II - SISTEMI TERRITORIALI .....	10
Art. 12 – 1. Sistema territoriale delle Colline del Chianti.....	10
Art. 13 – 2. Sistema territoriale delle Colline dell'Elsa.....	12
<b>Art. 14 – 3. Sistema territoriale del Fondovalle dell'Elsa.....</b>	<b>14</b>
TITOLO III INVARIANTI STRUTTURALI .....	16
Art. 15 - Le invarianti strutturali .....	16
Art. 16 - Gli Insediamenti storici. ....	17
Art. 17 - Le Aree di valore paesaggistico ambientale.....	19
Art. 18 - I corsi d'acqua ed i loro elementi costitutivi .....	19
Art. 19 - La viabilità ed i tracciati storici .....	21
TITOLO IV – CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI.....	21
Art. 20 - Disposizioni generali.....	22
CAPO I – ARIA.....	22
Art. 21 - Tutela della risorsa aria .....	22
Art. 22 - Inquinamento atmosferico .....	22
Art. 23 - Inquinamento acustico .....	23
Art. 24 – Inquinamento luminoso .....	23
Art. 25 – Inquinamento elettromagnetico.....	24
Art. 26 – Risparmio energetico.....	24
CAPO II – ACQUA .....	25
Art. 27 - Tutela della risorsa ACQUA.....	25
Art. 28 – Tutela delle acque superficiali.....	25
Art. 29 - Tutela delle aree di rispetto idraulico .....	26
Art. 30 - Tutela delle acque sotterranee .....	26
CAPO III – SUOLO E SOTTOSUOLO .....	26
Art. 31 - Tutela della risorsa suolo e sottosuolo .....	26
Art. 32 - Permeabilità del suolo .....	27

Art. 33 - Gestione dei rifiuti.....	27
CAPO IV – ECOSISTEMI DELLA FAUNA E DELLA FLORA.....	28
 Art. 34 - Tutela degli ecosistemi della FAUNA e della FLORA.....	28
TITOLO V – PREVENZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO, SISMICO E IDRAULICO.....	29
Art. 35 – Normativa di riferimento .....	29
Art. 36 – Prevenzione del rischio geologico .....	29
Art. 37 – Prevenzione del rischio idraulico .....	30
Art. 38 – Prevenzione del rischio per effetti sismici.....	31
Art. 39 – Prevenzione del rischio idrogeologico .....	31
PARTE III.....	32
LE STRATEGIE DELLO SVILUPPO TERRITORIALE .....	32
E L' ATTUAZIONE DEL PIANO.....	32
TITOLO I - LE STRATEGIE DELLO SVILUPPO TERRITORIALE .....	32
Art. 40 - Obiettivi generali.....	32
Art. 41 – Linee di intervento .....	32
TITOLO II - L'ATTUAZIONE DEL PIANO .....	34
CAPO 1 – DIMENSIONAMENTO E UTOE.....	34
Art. 42 – Criteri generali per il dimensionamento .....	34
Art. 43 – Dimensioni massime ammissibili .....	35
Art.44 La distribuzione e la verifica del dimensionamento.....	36
Art. 45 – Le unità territoriali organiche elementari (UTOE).....	36
Art. 46 – 1. Sistema territoriale delle Colline del Chianti: sub-sistemi ed UTOE .....	38
Art. 47 – 2. Sistema territoriale delle Colline dell'Elsa : sub-sistemi ed UTOE .....	39
Art. 48 – 2. Sistema territoriale del Fondovalle dell'Elsa : sub-sistemi ed UTOE .....	42
CAPO 2 – DISPOSIZIONI PER GLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	43
Art. 49 – Disposizioni generali.....	43
Art. 50 – Criteri generali di sostenibilità per le trasformazioni .....	44
Art. 51 – Le attrezzature e i servizi pubblici.....	44
APPENDICE 1 .....	46
DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE .....	46

...omissis...

#### **Art. 14 – 3. Sistema territoriale del Fondovalle dell'Elsa**

1. Il sistema di fondovalle si caratterizza dal punto di vista economico ed insediativo per un'ampia zona a destinazione produttiva, punteggiata di insediamenti residenziali, e la residua presenza di una zona agricola principalmente utilizzata a seminativi tra la ferrovia Firenze-Siena e il fiume Elsa.

2. Il sistema territoriale del fondovalle dell'Elsa è articolato in un sub-sistema agricolo, costituito dalle aree del territorio aperto, e da un sub-sistema insediativo, costituito dalle quattro aree di insediamento industriale di Poneta, La Zambra, Grillae-Drove, Valcanoro, individuate nella parte strategica del Piano come Unità territoriali organiche elementari ( UTOE) .

3. **OBIETTIVI** del PS nel sistema territoriale sono:

- la tutela della risorse naturali, paesaggistiche ambientali e storico-culturali;
- la valorizzazione della risorsa fluviale anche attraverso una migliore fruizione mediante percorsi ciclopedonali e la realizzazione delle attrezzature tipiche di un parco fluviale;

- lo sviluppo di un'attività agricola che sia finalizzata alla salvaguardia attiva del territorio, da incentivare attraverso l'integrazione delle risorse agrarie tradizionali con quelle derivanti dal turismo di zona agricola, anche in relazione alle possibilità ricreative fornite dal Parco dell'Elsa;
- la difesa della vocazione produttiva degli insediamenti industriali ed artigianali esistenti,
- i completamenti del sistema insediativo, all'interno delle aree di "frangia" dei tessuti consolidati e dei tessuti residenziali, da classificare in relazione alle loro caratteristiche tipologiche e morfologiche;
- la riqualificazione degli insediamenti esistenti ed in particolare del comparto a prevalente destinazione commerciale posto a sud della ferrovia, da attuare in modo coordinato con la riqualificazione degli attigui insediamenti del comune di Poggibonsi,
- la limitazione dei rischi industriali ed un'attenta verifica della compatibilità ambientale degli interventi che dovranno prevedere, ai sensi della legislazione vigente, la difesa da emissioni inquinanti: acustiche, aeree, liquide e solide. A tale scopo il R.U. prevederà anche adeguate aree di rispetto;
- il miglioramento della mobilità interna all'area anche mediante la realizzazione di adeguati raccordi alla variante alla SR 429;;
- la previsione di una possibile realizzazione dello snodo ferroviario de La Zambra come supporto alla filiera della camperistica di livello sovracomunale;
- la riduzione del rischio idraulico derivante dalle piene del fiume;
- la dotazione di servizi e di spazi ed attrezzature pubblici, ed in un primo luogo di adeguate aree di sosta e di parcheggio.

#### **4. PRESCRIZIONI** da rispettare nella redazione del RU e degli altri atti di governo del territorio:

- all'interno del sistema sono vietate alterazioni dei suoli e delle vegetazioni di valore paesaggistico e ambientale;
- sono vietate opere di copertura, intubazione, interramento degli alvei dei corsi d'acqua, salvo che si tratti di opere finalizzate alla regimazione dei medesimi, le quali dovranno comunque scaturire da studi idraulici e morfologici estesi all'intero bacino fluviale o torrentizio;
- è vietato alterare la qualità visiva del corso dell'Elsa ed il suo rapporto con le aree agricole difondate.

#### **6. CRITERI** da assumere nel valutare l'utilizzazione delle risorse del sistema:

- la funzione svolta dai corridoi ecologici , costituiti dai corsi d'acqua ed in primo luogo dall'Elsa che assicurano la continuità fisica fra ecosistemi;
- il ruolo svolto dalla rete dei sentieri, dai percorsi storici, che assicurano la percorribilità ed il presidio del territorio e dei quali deve essere sempre garantita la continuità;
- la funzione di mediazione percettiva tra territorio aperto e sub-sistema insediativo che possono svolgere le piantumazioni, le sistemazioni arboree sul confine delle aree e dei lotti industriali nonché le sistemazioni a verde degli spazi pubblici, delle aree di arredo stradale, delle aree private di pertinenza degli insediamenti.

#### **7. INDIRIZZI** da osservare nella redazione del RU e degli altri atti di governo del territorio:

- il Regolamento Urbanistico disciplina gli interventi e le trasformazioni nel territorio agricolo sulla base della vigente normativa nazionale e regionale ed in particolare secondo le indicazioni del Capo III del Titolo IV della LR1/2005 e del relativo Regolamento di attuazione ed in conformità alle prescrizioni ed agli indirizzi del PIT regionale del PTC della Provincia di Firenze. In particolare il Regolamento Urbanistico opera affinché:
  - il Programma Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale sancisca l'impegno alla conduzione agricola dell'azienda , stabilisca un adeguato livello di mantenimento degli assetti agricoli e silvo-forestali, preveda il mantenimento e/o il ripristino dell'armatura territoriale agricola costituita dal sistema insediativo storico ( case sparse, nuclei e viabilità storica), i piccoli manufatti e le testimonianze di cultura materiale, l'uso promiscuo del suolo agricolo ( aree boscate, parchi, giardini, seminativi arborati e

semplici, frutteti) e gli elementi tipici delle sistemazioni agrarie e delle coltivazioni tradizionali(terraz - zamenti , ciglionamernti, alberature da frutto in filare: vigneti, oliveti, frutteti ed alberi monumentali e d ornamenti),

- siano incentivate la fruizione turistico naturalistica e culturale del territorio agricolo, in particolare in relazione alle aree del parco fluviale dell'Elsa;
- siano adeguate le strutture agricole produttive nel rispetto dei valori paesaggistici ambientali e delle caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale; a tal fine il RU , con specifica disciplina dettagliata nel Regolamento Edilizio, stabilisce le regole per un corretto inserimento delle nuove costruzioni nel contesto paesaggistico garantendo in particolare: la loro coerenza tipologica ,l'impiego di materiali tradizionali,la preferenza per l'accorpamento ai volumi esistenti, il divieto di interferire con la linea dei crinali, la sistemazione delle aree di pertinenza nel rispetto delle originarie caratteristiche dei luoghi e con una specifica attenzione alle sistemazioni a verde ed arboree,
- sia promosso il recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei valori storico- architettonici e paesaggistici-ambientali, rilevati dalla specifica classificazione del Regolamento Urbanistico, limitando gli interventi di ristrutturazione urbanistica ai soli casi di recupero di accertate condizioni di degrado e per finalità di interesse pubblico,
- siano ammessi interventi di adeguamento funzionale dell'edilizia residenziale nel rispetto della classificazione di valore degli edifici ed in conformità alle caratteristiche dei luoghi, tenuto conto in particolare delle limitazioni imposte agli insediamenti residenziali nelle zone produttive.

- il Regolamento Urbanistico disciplina gli interventi e le trasformazioni negli insediamenti urbani sulla base della vigente normativa nazionale e regionale ed in conformità al PIT regionale ed al PTC della Provincia di Firenze; in particolare opera affinchè :

- sia salvaguardato il patrimonio produttivo manifatturiero del Comune, disincentivando, da un lato, la loro trasformazione funzionale e promuovendo, dall'altro, interventi di adeguamento degli impianti e di riqualificazione degli insediamenti anche mediante la realizzazione di infrastrutture adeguate e di servizi a sostegno della ricerca e dell'innovazione produttiva;
- sia garantita la compatibilità ambientale dei nuovi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia;
- sia incentivato il coordinamento degli interventi di sistemazione dei fronti stradali e di schermatura a verde del perimetro dei singoli lotti e degli insediamenti;
- siano accresciute le dotazioni di spazi e servizi di interesse pubblico negli insediamenti urbani ed in primo luogo di parcheggi pubblici , di aree a verde attrezzato in particolare per le aree a maggiore presenza abitativa, di sistemazioni di arredo urbano con particolare riferimento all'area prevalente - mente commerciale posta fra la ferrovia ed il confine con il Comune di Poggibonsi.

### TITOLO III INVARIANTI STRUTTURALI

...omissis...

#### **Art.44 La distribuzione e la verifica del dimensionamento**

1. Le dimensioni massime ammissibili per ciascuna funzione, come indicate per tutto il territorio comunale al comma 1 del precedente articolo, sono distribuite fra i sistemi ed i sub-sistemi territoriali e le UTOE sulla base dei seguenti criteri:

- per tutte le funzioni il dimensionamento è suddiviso e verificato a livello di ciascuno dei tre sistemi territoriali (Colline del Chianti, Colline dell'Elsa, Fondovalle dell'Elsa) in cui è articolato il territorio comunale;
- per la funzione residenziale, comprensiva degli esercizi di vicinato, all'interno di ciascun sistema territoriale il dimensionamento è suddiviso fra il sub-sistema agricolo e le singole UTOE che costituiscono il sub-sistema insediativo urbano;
- per le funzioni diverse dalla residenza il dimensionamento è riferito all'intero sistema territoriale.

2. Ai fini della verifica del dimensionamento valgono i seguenti criteri:

- le dimensioni massime ammissibili per ciascuna funzione sono suddivise fra Sul derivanti da interventi di recupero; Sul derivanti da interventi di completamento edilizio; Sul derivanti da interventi in aree di trasformazione. Il Regolamento Urbanistico suddivide ulteriormente queste ultime fra Sul derivanti da interventi di rigenerazione urbana (progetti di centralità, riorganizzazioni e ristrutturazioni urbanistiche) e Sul derivanti da interventi di espansione;

- è sempre ammesso, all'interno dello stesso sistema territoriale, attingere alle quote di dimensionamento destinate ai completamenti edilizi ed alle aree di trasformazione per realizzare interventi di recupero edilizio;
- è sempre ammesso, all'interno dello stesso sistema territoriale, attingere alle quote di dimensionamento destinate alle aree di trasformazione per realizzare interventi di completamento edilizio;

- la suddivisione del dimensionamento per il recupero e per i completamenti edilizi a fini residenziali fra sub-sistemi ed UTOE all'interno dello stesso sistema territoriale non è vincolante, la verifica deve essere effettuata a livello di intero sistema territoriale;

- sono ammesse variazioni delle capacità insediative delle UTOE , dei sistemi e subsistemi territoriali fino al 10% dei valori massimi ammessi per ciascuna funzione;

- non è conteggiato, all'interno del dimensionamento turistico ricettivo, la eventuale realizzazione di un nuovo campeggio, la cui localizzazione il PS rinvia al Regolamento Urbanistico all'interno dei sistemi territoriali delle Colline del Chianti e delle Colline dell'Elsa, purchè in aree non incluse nello Statuto del territorio come Aree di valore paesaggistico ambientale( art. 17 ).

3. Le variazioni dei dimensionamenti nell'ambito dei criteri sopraindicati non determinano necessità di varianti al PS.

#### **Art. 45 – Le unità territoriali organiche elementari (UTOE)**

1. Ai sensi dell'Art. 53, comma 2, lettera b), della L.R. 1/05, il PS individua le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), finalizzate al raggiungimento di un equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale.

2. In considerazione della peculiarità del territorio comunale e soprattutto della natura policentrica del suo sistema insediativo urbano, il PS individua in ogni nucleo abitato del Comune una UTOE. Le Unità Territoriali Organiche Elementari sono così definite e numerate in relazione ai sistemi e sub-sistemi territoriali:

1. *Sistema territoriale : Colline del Chianti*

- 1.1 - Sub-sistema : Area agricola produttiva collinare.
- Sub.sistema : Insediamenti urbani
- 1.2 - U.T.O.E. : Area di insediamento – Tignano.
- 1.3 - U.T.O.E. : Area di insediamento - Monsanto .
- 1.4 - U.T.O.E. : Area di insediamento -Cortine.
- 1.5 - U.T.O.E. : Area di insediamento - Olena .

*2. Sistema territoriale : Colline dell'Elsa*

- 2.1 - Sub-sistema : Area agricola produttiva collinare.  
- Sub-sistema: Insediamenti urbani  
2.2 - U.T.O.E.: Area di insediamento - Barberino Capoluogo.  
2.3 - U.T.O.E. : Area di insediamento - San Filippo a Ponzano.  
2.4 - U.T.O.E. : Area di insediamento - Marcialla.  
2.5 - U.T.O.E. : Area di insediamento - Petrograno, Semifonte.  
2.6 - U.T.O.E. : Area di insediamento - Pastine.  
2.7 - U.T.O.E. : Area di insediamento - Sant' Appiano.  
2.8 - U.T.O.E. : Area di insediamento - Vico d'Elsa.  
2.9 - U.T.O.E. : Area di insediamento – Linari (“a” e “b”).

*3. Sistema territoriale : Fondovalle dell'Elsa*

- 3.1 - Sub-sistema : Area agricola produttiva pianeggiante.  
- Sub-sistema : Insediamenti urbani  
3.2 - U.T.O.E.: Aree di insediamento – Poneta.  
3.3 - U.T.O.E.: Aree di insediamento: -La Zambra.  
3.4 - U.T.O.E.: Aree di insediamento: -Le Grillaie-Le Drove.  
3.5 - U.T.O.E.: Aree di insediamento: -Valcanoro.

**3. Nei tre articoli che seguono , per ogni sistema territoriale il PS indica sinteticamente:**

- le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti in riferimento alle funzioni principali;
- le dotazioni minime necessarie delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico;
- le strategie d'intervento da perseguire.

Il PS specifica inoltre, la superficie territoriale e i dati riferiti all'anno 2013 per la popolazione residente ed i servizi presenti.

4. All'interno di ciascun sistema , per ciascuna UTOE, il PS fornisce una sintetica descrizione del nucleo insediativo che la identifica. Il dimensionamento residenziale di ciascuna UTOE è riportato nelle schede dettagliate dell' Appendice 1 della presente disciplina.

6. Con riferimento al D.M. 1444/68 la verifica degli standard è effettuata per l'intero territorio comunale, mentre all'interno di ciascun sistema e sub-sistema e di ciascuna UTOE la previsione del P.S. tiene conto del - la sua specificità, vocazione e ruolo territoriale, nonché della necessità di un'equilibrata distribuzione delle funzioni, dei servizi e delle attrezzature sul territorio.

5. Il perimetro delle UTOE, indicato sulle tavole P02 del PS , può subire modeste modifiche in sede di Regolamento Urbanistico, per tenere conto di elementi morfologici, di riferimenti territoriali (percorsi, muri, alberature) e delle letture storico-cartografiche ed ambientali, oltre che sulla base della messa in opera delle stratege di sviluppo territoriale. Hanno valore indicativo la caratterizzazione dei tessuti urbani , la classificazione delle strade, l'indicazione dei tracciati viarii di progetto riportati sulla stessa tav. P02: essi supportano la descrizione e la rappresentazione delle strategie di piano ma non hanno valore conformativo e non sono vincolanti.

## Art. 48 – 2. Sistema territoriale del Fondovalle dell'Elsa : sub-sistemi ed UTOE

1. Nella tabella che segue sono sintetizzati i dati caratteristici del sistema territoriale ed il dimensionamento complessivo ad esso assegnato dal PS. Nell'Appendice 1 delle presenti disciplina il dimensionamento è dettagliato per categorie di intervento (recupero, completamento, aree di trasformazione) e per UTOE.

3 - Sistema Territoriale del Fondovalle dell'Elsa	Superficie territoriale	Kmq 5,36
Abitanti 2013 (30.06.2013)		n. 807

Area a Standard				
Totale	Istruzione	Attr. collettive	Verde attrezz.	Parcheggi
9,81	0	0	5,77	9,81
mq/ab	mq/a b.	mq/ab.	mq/ab.	mq/ab

Nuove superfici residenziali	Sul mq 5500
Nuove superfici direzionali e servizi	Sul mq 17500
Nuove medie superfici di vendita	Sul mq 13000
Nuove superfici produttive	Sul mq 21000 23800
Ricettività turistico alberghiera	Sul mq 0

### 2. Descrizione delle UTOE

#### 3.2 - U.T.O.E.: Aree di insediamento – Poneta.

Zona molto piccola esclusivamente produttiva, localizzata in una valle secondaria lungo la strada comunale di Poneta, che dal fondovalle dell'Elsa porta al capoluogo, isolata dalle altre zone industriali, morfologicamente non ampliabile, è da considerarsi satura.

#### 3.3 - U.T.O.E.: Aree di insediamento: La Zambra.

Zona prevalentemente industriale ed artigianale, solo parzialmente residenziale, localizzata nella valle dell'Elsa, lungo il vecchio tracciato della strada regionale n° 429, in direzione nord, quasi al confine con Certaldo. In adiacenza alla stazione ferroviaria sulla linea Firenze-Siena, si insinua nella valle trasversale lungo il fosso "Zambra". A parte il vecchio insediamento delle distillerie "Deta", le altre aziende si sono insediate tutte recentemente; l'organizzazione urbanistica è abbastanza ordinata; esistono modeste possibilità di ampliamento all'interno dei lotti. E' in corso di realizzazione il Piano di Recupero della distilleria "Deta". E' previsto, nei pressi della stazione, lo snodo ferroviario a servizio della filiera della camperistica .

In prossimità della stazione avverrà il collegamento tra la vecchia sede stradale della 429 e la nuova, il cui tracciato è sulla riva opposta dell'Elsa.

#### 3.4 - U.T.O.E.: Aree di insediamento: Le Grillaie-Le Drove.

Zona mista industriale, artigianale, terziaria, commerciale, con qualche insediamento alberghiero e residenziale, localizzata in continuità alla zona industriale alla periferia di Poggibonsi; è attraversata dal vecchio e dal nuovo tracciato della strada regionale n° 429; è in adiacenza al casello di Poggibonsi Nord, sulla Superstrada Firenze-Siena. Si è sviluppata per prima intorno agli anni '60 e si presenta con un'organizzazione urbanistica caotica ed irrazionale; necessita di interventi di riqualificazione e riorganizzazione funzionale ed ambientale. I recenti miglioramenti della viabilità, nuovi svincoli viari, miglioramenti della viabilità interna, riordino delle fotografie interne e realizzazione del depuratore consortile "Le Lame", creano le condizioni indispensabili per presupporre piani di riqualificazione e trasformazione dei lotti. Sono ammissibili completamenti nei lotti esistenti.

#### 3.5 - U.T.O.E.: Aree di insediamento : Valcanoro.

Zona prevalentemente industriale ed artigianale, localizzata in una valle trasversale all'Elsa, adiacente alla via Cassia, abbastanza vasta, di realizzazione recente. L'organizzazione urbanistica è relativamente ordinata, non

altrettanto l'utilizzazione dei lotti : vi sono possibilità di ampliamenti all'interno dei lotti. E' ben servita dal nuovo svincolo di Poggibonsi Nord, sulla Superstrada Firenze-Siena.

### **3. Le strategie d'intervento**

3.1 *Per l'abitazione.* Il PS , in considerazione della destinazione prevalentemente produttiva del sistema territoriale, indica i seguenti indirizzi al RU ed agli atti di governo del territorio:

- limitare i nuovi insediamenti residenziali all'interno delle aree industriali favorendo semmai la loro rilocazione;
- agevolare gli insediamenti residenziali nelle aree esterne alla zona industriale, mediante limitati inter - venti di addizione edilizia, assimilabili ai completamenti edilizi, e soprattutto mediante una specifica disciplina per l'adeguamento funzionale dell'edificato sparso.

3.2 *Per le attività economiche .* Il Ps opera con la finalità di:

- favorire la permanenza e lo sviluppo del tessuto di attività produttive artigianali e industriali , che costituiscono uno specifico patrimonio del Comune;
- garantire la compatibilità ambientale delle lavorazioni, incentivando l'adeguamento delle aziende e degli impianti ad elevati standard di sicurezza e di compatibilità ambientale;
- scoraggiare il mutamento delle destinazioni d'uso produttive verso il terziario ed i servizi , incentivando al contrario gli interventi per l'adeguamento degli impianti e l'innovazione dei processi produttivi;
- promuovere l'accrescimento delle dotazioni di spazi di sosta, di aree a verde, di servizi all'interno delle zone industriali;
- promuovere ,in questa logica e d'intesa con il Comune di Poggibonsi, la redazione di uno specifico progetto per le aree prevalentemente commerciali, poste lungo via Pisana, a sud della ferrovia ,al fine di diradare l'edificato, di incrementare le dotazioni di parcheggi pubblici o di uso pubblico, e le sistemazioni stradali, prevedendo per ciò anche innovative forme di incentivazione della delocalizzazione dei volumiesistenti;
- incentivare lo sviluppo delle attività agricole nel territorio aperto attività di tipo turistico e ricreativo, da connettere alla previsione del Parco fluviale dell'Elsa.

3.3 *Per la mobilità .*Il PS opera e definisce indirizzi con la finalità di:

- completare la realizzazione della variante all SR 429 con l'attuazione del raccordo al vecchio tracciato in corrispondenza della stazione de La Zambra;
- dare attuazione al progetto dello scalo ferroviario a servizio del settore della camperistica;
- favorire gli interventi di ricucitura e riordino , anche minuto, della viabilità di servizio della zona industriale;
- promuovere forme di mobilità alternativa, connesse in particolare alla previsione del Parco fluviale dell'Elsa;

3.4 *Per i servizi a rete.* Il PS persegue il miglioramento delle infrastrutture a rete in particolare il potenziamento del sistema acquedottistico, mediante reperimento di nuove risorse, il completamento degli interventi sul sistema fognature-depurazione, la copertura con il servizio ADSL dell'intera zona industriale. In relazione alle caratteristiche delle aziende insediate, il PS sollecita un attento e costante monitoraggio degli scariche e della rete fognaria.

## **CAPO 2 – DISPOSIZIONI PER GLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

### **Art. 49 – Disposizioni generali**

1. La gestione urbanistica del territorio comunale di è effettuata mediante il Regolamento Urbanistico (RU), eventuali Piani Complessi d'Intervento (PCI), i Piani Attuativi (PA) e gli altri atti (programmi e piani) previsti dalla legislazione vigente, in conformità alle disposizioni generali, alla strategia di governo, alle definizioni, alle condizioni per l'uso delle risorse ed alle prescrizioni contenute nella disciplina del PS.

2. Concorrono alla corretta attuazione del PS i piani di settore comunale e gli atti comunali che possono esservi collegati, nonché il programma delle opere pubbliche, che dovranno dimostrare la coerenza dei loro con-

tenuti con la strategia di governo e il rispetto delle condizioni d'uso delle risorse stabilite dalla presente disciplina.

3. Gli strumenti operativi di competenza comunale, i piani di settore, i progetti pubblici e privati, possono apportare lievi modifiche ai perimetri individuati dei sistemi e delle UTOE – senza che questo comporti varianza al PS – a seguito del passaggio ad una scala maggiore o sulla base di un comprovato stato di fatto degli elementi fisici del territorio, sempre a condizione che non vengano modificati il dimensionamento, oltre i limiti ammessi dalla presente disciplina, ed i criteri d'uso delle risorse.

#### **Art. 50 – Criteri generali di sostenibilità per le trasformazioni**

1. Le attività svolte per la VAS hanno determinato indirizzi e prescrizioni recepite negli articoli delle presenti norme riferite alla gestione ed alla tutela delle specifiche risorse. Per i piani attuativi (PA) e per gli altri strumenti operativi vengono di seguito specificate ulteriori condizioni alla trasformabilità.

2. I piani attuativi che prevedano la realizzazione di nuova edificazione dovranno tener conto, per quanto possibile, dei fattori climatici e dei parametri metereologici (con particolare riferimento all'esposizione ai venti, all'irraggiamento solare, alle specifiche condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le allocazioni stesse e le soluzioni progettuali in un'ottica di sostenibilità ambientale (massimizzazione del risparmio energetico e di risorse naturali in generale, minimizzazione dell'esposizione ad emissioni di inquinanti in atmosfera, etc.).

3. I piani urbanistici attuativi che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti o modificazioni d'uso che comportino significativi incrementi dei prelievi idrici dovranno essere sottoposti alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa. Dovrà comunque essere garantita e verificata l'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi idrici, in coerenza con le finalità dettate dalle vigenti normative in materia.

4. Per i piani urbanistici attuativi che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti o modificazioni d'uso che comportino significativi incrementi dei consumi energetici dovrà essere garantita e verificata l'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi, nonché la possibilità di utilizzo di fonti energetiche alternative, perseguendo le finalità di risparmio energetico e di ottimizzazione dei consumi dettate dalle normative vigenti.

#### **Art. 51 – Le attrezzature e i servizi pubblici**

1. Il Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico e gli altri atti di governo del territorio verificano l'adeguatezza delle dotazioni di attrezzature e servizi pubblici sulla base degli standard fissati dal D.M. 1444/1968 e tenuto conto della popolazione residente e prevista.

2. In particolare il Piano Strutturale dispone la verifica degli standard sulla base della popolazione residente al 30.06.2013 ( abitanti n. 4401 ) e di quella prevista dai regolamenti urbanistici che si susseguiranno nel tempo. Allo stato attuale risulta una carente di aree per l'istruzione e per il verde attrezzato, come si evince dalla tabella seguente:

Standard esistenti (30/06/2013)	mq	mq/ab.	min. mq/ab.
aree per l'istruzione	10089,15	2,29	4,5
attrezzature collettive	77156,11	17,53	2
aree per parcheggi	36576,68	8,31	2,5
verde attrezzato	74626,65	16,96	9
Totale	198448,59	45,09	18

3. E' obiettivo del Piano Strutturale, affidato al Regolamento Urbanistico, l'incremento qualitativo e quantitativo delle dotazioni di attrezzature e servizi di interesse generale.

4. A tal fine il PS fornisce i seguenti indirizzi al RU ed agli altri atti di governo del territorio:

- gli interventi di ristrutturazione urbanistica, gli interventi di nuova edificazione e gli interventi che comportano significativi incrementi di carico urbanistico, dovranno contribuire a ridefinire l'identità urbana, a raffor-

zare le centralità insediative ed i luoghi di aggregazione attraverso il miglioramento della dotazione degli standard pubblici.

- il Regolamento Urbanistico deve definire la collocazione delle dotazioni di standard aggiuntivi rispetto all'esistente facendo ricorso a metodi perequativi, in particolare per i compatti urbani e/o territoriali interessati da significativi interventi di trasformazione.

- l'edificazione delle aree di trasformazione, qualunque sia la destinazione, resta subordinata, in applicazione della perequazione urbanistica, alla cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica, (restando ai titolari delle aree la capacità edificatoria dell'indice territoriale) e degli standard urbanistici delle specifiche UTOE ove esse ricadono.

- a tal fine è demandata al Regolamento Urbanistico l'eventuale individuazione di strumenti perequativi atti ad assicurare un'equa ripartizione tra i proprietari degli oneri conseguenti al necessario reperimento di standard. In assenza di quanto sopra il Comune si riserva in ogni caso di attivare la procedura espropriativa.

# APPENDICE 1

## DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE

(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

## 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	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	2000	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

### 3 - Sistema territoriale : FONDOVALLE DELL' 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	10000 20800	3000

Incrementi del settore turistico- ricettivo previsti.

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