

**COMUNE DI BARBERINO TAVARNELLE**  
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

**PIANO STRUTTURALE BARBERINO V.E.**  
**DISCIPLINA**

Aggiornamento APRILE 2022

Variante Generale al Piano Strutturale approvata con deliberazioni C.C. n.8 del 03.04.2014 (approvazione parziale) e n.28 del 21.07.2015 (approvazione definitiva) e modificata con:

1. Variante di manutenzione al R.U. e P.S. approvata con deliberazione C.C. n.50 del 14.12.2018;
2. Piano Attuativo e contestuale variante al R.U. e P.S. per area produttiva in loc. Valcanoro, approvato con deliberazione C.C. n.13 del 28/4/2020;
3. Approvazione progetto di ampliamento di un complesso produttivo e contestuale variante al R.U. e P.S. per area complesso produttivo zona Bosco ai Marzi D1, via Galilei, Conferenza dei servizi di cui alla determinazione del Responsabile dell'Area Ambiente e Edilizia privata/SUE, SUAP e SVEC n.31 del 29/05/2020, approvata con delibera del Consiglio Comunale n.37 del 20/07/2020;
4. Approvazione progetto di ampliamento di un complesso produttivo e contestuale variante al R.U. e P.S. per area complesso produttivo zona D2, via Pisana, Conferenza dei servizi di cui alla determinazione del Responsabile dell'Area Ambiente SUAP e SVEC n.25 del 28/9/2021, approvata con delibera del Consiglio del Comune Barberino Tavarnelle n.13 del 3/02/2022;
5. Approvazione progetto per realizzazione di un edificio artigianale e tettoia e contestuale variante al R.U. e P.S. per complesso produttivo in parte in Zona omogenea "D"- "sottozona D1 - Zone industriali ed artigianali" e in parte in "sottozona D2 - Zone industriali ed artigianali", in Strada di Chiano, Conferenza dei Servizi di cui alla determinazione del Responsabile dell'Area Ambiente SUAP e SVEC n.4 (n.gen.115) del 27/01/2022;

## 6. 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
Art. 14 – 3. Sistema territoriale del Fondovalle dell'Elsa .....	14
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

## PARTE I

### CARATTERI GENERALI DEL PIANO

#### **Art. 1 – Finalità, ambito di applicazione e contenuti del Piano Strutturale.**

1. Il Piano Strutturale (PS) elaborato ai sensi delle vigenti leggi, definisce le strategie dello sviluppo territoriale del Comune di Barberino Val d'Elsa sulla base dei principi dello Statuto del Territorio in esso contenuto ed in coerenza con gli indirizzi del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (PIT) e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze(PTC) .

2. Il Piano Strutturale si applica all'intero territorio del Comune di Barberino Val d'Elsa e contiene:

- il quadro conoscitivo del territorio, delle risorse presenti sul territorio comunale e della loro disponibilità;
- lo Statuto del territorio, ovvero le regole d'uso delle risorse essenziali e i principi che devono essere osservati ai fini di una loro utilizzazione durevole;
- le strategie per lo sviluppo del Comune in una prospettiva territoriale ed in relazione ai principi contenuti nello Statuto del territorio;
- la definizione delle dimensioni massime delle funzioni insediabili, riferite alle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) individuati ed ai sistemi e sub-sistemi territoriali.

3. Il PS verifica le condizioni di fragilità del territorio e la compatibilità ambientale degli interventi, dettando le disposizioni derivate dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e specificando i criteri e le condizioni d'uso delle risorse.

#### **Art. 2 - Efficacia**

1. Le disposizioni del Piano Strutturale hanno contenuto prescrittivo o valore di indirizzo per gli atti di governo del territorio quali: il Regolamento Urbanistico (RU), i Piani Complessi di Intervento, i Piani Attuativi, nonché i Piani ed i Programmi di Settore, gli Accordi di Programma o altri atti della programmazione negoziata comunque denominati, destinati ad avere effetti sulle trasformazioni e sugli assetti del territorio.

2. Le disposizioni del Piano Strutturale hanno diretta efficacia nei seguenti casi:

- per la parte relativa alla disciplina di tutela e di valorizzazione delle risorse essenziali, di cui alla Parte II, Statuto del territorio;
- per le localizzazioni sul territorio di interventi di competenza regionale, provinciale o di altri Enti istituzionalmente competenti per legge;
- per la parte relativa alle misure di salvaguardia, che hanno natura transitoria e mantengono efficacia fino all'adozione del RU e comunque per una durata non superiore a tre anni.

3. Il Piano Strutturale ha validità temporale indeterminata, mentre i parametri quantitativi da rispettare per ciascuna UTOE e per ciascun sistema e sub-sistema fanno riferimento all'arco temporale 2013-2030 , durante il quale sarà sottoposto ad attività di monitoraggio.

4. Sono fatte salve le disposizioni dei piani sovraordinati.

#### **Art. 3 - Elaborati del Piano Strutturale**

1. La Variante generale al Piano Strutturale (Variante n.3 del PS approvato con D.C.C. n.54 del 01.06.2005) è costituita dai seguenti elaborati:

##### **Relazione Generale**

##### **Disciplina del Piano**

##### **Elaborati grafici del quadro conoscitivo:**

TAV QC01 EST/ QC01 OVEST	Carta della periodizzazione 1:10000
TAV QC02 EST/ QC02 OVEST	Carta dell'uso del suolo 1:10.000
TAV QC03 EST/ QC03 OVEST	Letture delle trasformazioni territoriali

TAV QC04 EST/ QC04 OVEST Carta dei vincoli e delle tutele sovraordinate 1:10.000  
TAV QC05 EST/ QC05 OVEST Carta del patrimonio territoriale 1:10.000

#### **Elaborati grafici di progetto:**

TAV P01 EST / P01 OVEST Statuto del territorio - Invarianti strutturali e Sistemi territoriali di pae  
saggio 1:10.000  
TAV P02 EST / P02 OVEST Strategie del Piano – Sistemi, UTOE e insediamenti urbani 1:10.000

#### **Elaborati geologici**

TAV. G01EST/ G01OVEST Carta geologica, litotecnica ed idrogeologica 1:10.000  
TAV. G01a Carta geologica , litotecnica e idrogeologica(Barberino Val  
d'Elsa, Vico d'Elsa, Marcialla) 1:5.000  
TAV. G01b Carta geologica, litotecnica e idrogeologica((Zona Industria-  
le) 1:5.000  
TAV. G01s Sezioni geologiche 1:5.000

TAV. G02 EST/ G02 OVEST Carta geomorfologica 1:10.000  
TAV. G02a Carta geomorfologica (Barberino Val d'Elsa, Vico d'Elsa,  
Marcialla) 1:5.000  
TAV. G02b Carta geomorfologica (Zona Industriale) 1:5.000

TAV. G03 EST/ G03 OVEST Carta delle aree a pericolosità geologica 1:10.000  
TAV. G03a Carta delle aree a pericolosità geologica (Barberino Val  
d'Elsa, Vico d'Elsa, Marcialla) 1:5.000  
TAV. G03b Carta delle aree a pericolosità geologica (Zona Industriale)  
1:5.000

TAV. G04 EST/ G04 OVEST Carta delle aree a pericolosità idraulica 1:10.000  
TAV. G04a Carta delle aree a pericolosità idraulica (Zona Industriale)  
1:5.000

TAV. G05a Carta delle MOPS e delle aree a pericolosità sismica locale  
(Barberino Val d'Elsa, Vico d'Elsa, Marcialla) 1:5.000  
TAV. G05b Carta delle MOPS e delle aree a pericolosità sismica loca-  
le (Zona Industriale) 1:5.000

Elaborato GR01 Relazione geologica  
Elaborato GR02 Schede dei dati di base  
Elaborato GR03 Relazione tecnica sulle misure HVSR

#### **Elaborati idrologico-idraulici**

TAV. I 01 Inquadramento territoriale e corsi d'acqua studiati 1:10.000  
TAV. I 02a Sintesi del modello idraulico del Fiume Elsa 1:20.000  
TAV. I 02b Sintesi dei modelli idraulici del Torrente Drove, del Torrente Bozzone  
e del Borro gli Amaioni 1:5.000  
TAV. I 02c Sintesi dei modelli idraulici degli affluenti destri del Fiume Elsa  
1:5.000  
TAV. I 03 Aree allagate complessive dei corsi d'acqua studiati allo stato attuale  
per TR30, TR100 e TR200 1:10.  
TAV. I 04a Particolare delle aree allagate del Torrente Drove allo stato attuale  
per TR30, TR100 e TR200 1:2.000  
TAV. I 04b Particolare delle aree allagate del Torrente Bozzone, del Torrente  
Dro di Cinciano e del Borro gli Amaioni allo stato attuale per

TR30, TAV. I 04c del allo stato at TAV. I 04d allo TAV. I 04e  TAV. I 05a	TR100 e TR200 1:2.000 Particolare delle aree allagate del Fiume Elsa, del Botro dell'Abese, Fosso "P. Treppiede di Sotto" e del Fosso "P. Le Mortelle" tuale per TR30, TR100 e TR200 1:2.000 Particolare delle aree allagate del Fiume Elsa e del Fosso Zambra stato attuale per TR30, TR100 e TR200 1:2.000 Particolare delle aree allagate del Fiume Elsa e del Fosso Avane allo stato attuale per TR30, TR100 e TR200 1:2.000 Individuazione degli interventi per la messa in sicurezza del Torrente Bozzone e relative aree allagate allo stato di progetto per TR200 1:2.000
TR30 e TAV. I 05b  allagate allo TAV. I 06 di	Individuazione degli interventi per la messa in sicurezza del Botro del l'Abese e del Fosso "P. Treppiede di Sotto" e relative aree stato di progetto per TR30 e TR200 1:2.000 Carta di adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità Bacino del Fiume Arno 1:10.000
Elaborato IR 01 Elaborato IR 02 Elaborato IR 03 Elaborato IR 04	Relazione idrologico-idraulica Allegato idrologico Allegato idraulico – scenari stato attuale Allegato idraulico – scenari stato di progetto

#### **Elaborati della Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

Rapporto ambientale  
Sintesi non tecnica

2. Sono altresì elementi costitutivi del Quadro Conoscitivo della presente Variante generale i documenti egli elaborati grafici del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 54 del 01.06.2005

#### **Art. 4 - Modalità di attuazione e livelli di prescrizione**

1. Il Piano Strutturale si esprime attraverso:

- obiettivi: da perseguire nel governo del territorio comunale;
- indirizzi: che devono essere assunti e condivisi nell'elaborazione del RU e degli altri atti di governo del territorio, previo puntuale approfondimento e verifica, al fine di perseguire gli obiettivi del PS;
- criteri: che il Piano Strutturale assume per il raggiungimento degli obiettivi di governo del territorio ed ai quali debbono uniformarsi i successivi atti di pianificazione comunale, ed in primo luogo il RU;
- direttive : che indicano le linee secondo le quali deve svilupparsi la successiva attività di pianificazione per una efficace messa in opera del Piano Strutturale; significativi discostamenti dalle direttive del PS devono essere tecnicamente motivati;
- prescrizioni: relative in genere alla sistemazione degli assetti esistenti al recupero di situazioni di degrado, atte a garantire la conservazione dei valori paesaggistici ed ambientali; esse devono essere obbligatoriamente osservate nell'elaborazione del RU e degli altri atti di governo del territorio;
- vincoli: che definiscono l'insieme dei limiti e delle condizioni all'uso del territorio derivanti dalla legislazione nazionale e regionale in materia urbanistica, paesaggistica, ambientale, geologica , idraulica o comunque attinente al governo del territorio;
- salvaguardie: operanti fino all'approvazione del R.U. o di altri atti di governo del territorio.

#### **Art. 5 – Salvaguardie**

1. Fino all'adeguamento del Regolamento Urbanistico e per una durata non superiore a tre anni, nel rispetto dell'articolo 53 della L.R. 1/05, sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici comunali vigenti non in contrasto con i contenuti della presente Variante generale al Piano Strutturale.

## PARTE II

### STATUTO DEL TERRITORIO

#### TITOLO I – STRUTTURA E IDENTITÀ TERRITORIALE

##### **Art. 6 – Definizione e contenuti**

1. Lo Statuto del Territorio definisce la struttura e individua gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale del Comune di Barberino Val d'Elsa, anche attraverso il riconoscimento dei sistemi e sub sistemi territoriali e delle invarianti strutturali.

2. Le risorse, le aree e i beni costituenti il patrimonio territoriale sono le componenti la cui salvaguardia e valorizzazione garantisce lo sviluppo sostenibile, in coerenza con gli strumenti di pianificazione di Regione e Provincia, tenendo presente le aspettative di sviluppo espresse dalla comunità locale.

##### **Art. 7 - Principi per il governo del territorio**

1. Il Piano Strutturale stabilisce che gli ambiti di paesaggio, coincidano con l'articolazione del territorio in sistemi e sub sistemi territoriali definiti ai sensi dall'art. 53 c. 1 lett. a) della LR 1/05 e definisce per ciascuno di essi indirizzi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici presenti, obiettivi di qualità paesaggistica da conseguire attraverso le azioni di governo del territorio, le regole d'uso, gli indirizzi per la gestione dell'attività agricola e degli insediamenti.

2. Il Piano Strutturale riconosce l'intero territorio comunale, ad eccezione della zona industriale del fondo-valle dell'Elsa, come patrimonio collinare, ai sensi dell'art. 20 del PIT regionale. Tale territorio, caratterizzato da peculiarità e specificità descritte nel presente Statuto, costituisce un ambito rurale a bassa densità insediativa, strutturato su un sistema policentrico di borghi e centri storici, e rappresenta un tessuto connettivo di grande rilevanza ambientale e paesaggistica, che deve essere preservato da trasformazioni urbanistiche che ne sminuiscano la rilevanza e la funzionalità rispetto alle risorse essenziali del territorio.

3. Al fine quindi di preservare il valore complessivo del territorio collinare il Piano Strutturale stabilisce che le trasformazioni urbanistiche ed edilizie siano ammissibili solo alle seguenti condizioni:

- se ne rilevi la funzionalità strategica sotto il profilo paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale;
- ne sia dimostrata l'efficacia di lungo periodo rispetto agli obiettivi di innovazione e di conservazione della qualità del paesaggio che si intendono conseguire;
- ne sia verificata la compatibilità con gli elementi ed i valori dei sistemi e sub-sistemi di paesaggio, così come individuati nella disciplina statutaria del presente Piano Strutturale, in coerenza con quanto espresso dalle Direttive del PIT regionale all'art. 21;
- sia dimostrato che gli interventi di trasformazione, per servizi, per la formazione, per la ricerca, per il turismo e per il tempo libero siano parte integrante di quelli agricolo-forestali e capaci di concorrere alla tutela ed alla riqualificazione degli insediamenti esistenti.

##### **Art. 8 - Sistemi e sub sistemi territoriali di paesaggio**

1. Il Piano Strutturale considera il paesaggio come sintesi dei caratteri naturali, morfologici, storici, socio-economici e culturali, che con le loro relazioni costituiscono la base dell'identità territoriale e riconosce per questo i sistemi territoriali di paesaggio.

2. Il territorio del Comune di Barberino Val d'Elsa ricade nell'Ambito di Paesaggio Chianti n.32 del PIT. Il Piano Strutturale, sulla base della sintesi tra caratteristiche fisico-morfologiche dei luoghi e dei sistemi inse-



diativi, attività che vi si svolgono, percezione degli abitanti, individua al suo interno i seguenti sistemi territoriali di paesaggio:

- 1 - Sistema territoriale delle Colline del Chianti
- 2 - Sistema territoriale delle Colline dell'Elsa
- 3 - Sistema territoriale del Fondovalle dell'Elsa

Per ciascun sistema il PS descrive le principali caratteristiche e stabilisce gli obiettivi per la conservazione, il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio territoriale, al fine di garantirne la tutela nei processi evolutivi.

3. La suddivisione del territorio comunale in sistemi ed in sub-sistemi, come indicato ai successivi artt.12,13 e 14 , è atto di contenuto progettuale che deriva sia dal riconoscimento di specifici caratteri esistenti, sia dall'attribuzione di un preciso valore programmatico, corrispondente alla strategia di identificare le diverse entità territoriali per poi trattarle nel piano valorizzandone le specificità e i diversi ruoli nel più generale contesto territoriale del Chianti e della Val d'Elsa.

### **Art. 9 – Invarianti strutturali**

1. Le invarianti strutturali del territorio rappresentano le risorse ed i beni rappresentativi delle specificità fisiche, ambientali e socio culturali del territorio comunale e le regole relative al loro uso, il cui mantenimento costituisce il limite dello sviluppo sostenibile.

2. Lo Statuto del territorio stabilisce le regole e i principi per la gestione e la tutela delle suddette invarianti strutturali e dei benefici da esse ricavabili, ovvero delle prestazioni minime ad esse riferite, affinché siano mantenute, oltre che accresciute, per le generazioni future.

### **Art. 10 – Condizioni per le trasformazioni**

1. Lo Statuto garantisce la tutela dell'integrità fisica del territorio, intesa come preservazione da fenomeni di degrado e di alterazione irreversibile dei connotati materiali del sottosuolo, suolo, soprassuolo naturale, corpi idrici, atmosfera, considerati singolarmente e nel loro complesso, con particolare riferimento alle trasformazioni indotte dalle forme di insediamento dell'uomo.

2. In funzione di tale priorità, lo Statuto del territorio stabilisce i limiti per l'uso delle risorse naturali, che derivano dall'interesse pubblico di specifici caratteri del territorio (espresso da provvedimenti legislativi e pianificatori sovraordinati) o da obiettivi di tutela propri della pianificazione comunale, subordina le trasformazioni fisiche e funzionali del territorio a specifiche condizioni ed esplicita gli elementi da considerare per la Valutazione Ambientale Strategica.

### **Art. 11 - Prevenzione dal rischio geologico, idraulico e sismico**

1. Il PS individua i fattori di vulnerabilità in rapporto alle condizioni geologiche, idrauliche e sismiche del territorio e in relazione a questi, stabilisce specifiche limitazioni alle trasformazioni ammesse.

2. Le caratteristiche di pericolosità geomorfologiche, idrauliche e sismiche rilevate con lo studio geologico di supporto al P.S., concorrono a definire le condizioni per la trasformabilità del territorio, coerentemente con i principi dello sviluppo sostenibile.

## **TITOLO II - SISTEMI TERRITORIALI**

### **Art. 12 – 1. Sistema territoriale delle Colline del Chianti**

1. Il sistema territoriale delle "colline del Chianti" si caratterizza soprattutto per la presenza di estese zone boscate, la cui composizione è caratterizzata da specie dominanti quali : la roverella, il leccio ed il cerro, da specie endemiche come la farnia e da piante del sottobosco come il ginepro, il corbezzolo, il carpino, l'ornello. All'interno di queste ampie zone boscate permangono zone agricole con colture e sistemazioni tipiche originate dalla pratica della "mezzadria", nonostante sia quasi completamente scomparsa la coltura promiscua del seminativo arborato.

Gli insediamenti sono abbastanza rari, seppur presenti con testimonianze storiche ed architettoniche di notevole pregio. I principali nuclei insediativi sono Tignano , Monsanto, Cortine, Olena.

2. Il sistema territoriale delle Colline del Chianti è articolato in un sub-sistema agricolo, costituito dalle aree del territorio aperto, ed in un sub-sistema insediativo, costituito dalle quattro aree di insediamento di Tignano, Monsanto, Cortine e Olena, individuate nella parte strategica del Piano come Unità territoriali organiche elementari ( U.T.O.E.).

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

- la tutela delle risorse naturali , paesaggistiche , ambientali e storico- culturali;
- la valorizzazione delle stesse risorse attraverso lo sviluppo di un turismo differenziato e regolamentato;
- lo sviluppo di un'attività agricola e forestale che sia finalizzata alla salvaguardia attiva del territorio;
- il mantenimento degli insediamenti umani, sia nella forma aggregata dei centri urbani e dei borghi che nella presenza diffusa sul territorio aperto, in quanto essenziali presidi territoriali;
- la dotazione di servizi e di attrezzature di interesse pubblico e la loro accessibilità.

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. I versanti interessati da utilizzo a gradoni terrazzati devono mantenere la loro caratteristica morfologica, con ripristino delle strutture drenanti che possono avere incidenza per la stabilità complessiva del pendio. Sono vietate pertanto a titolo di esemplificazione le trasformazioni morfologiche, ambientali e vegetazionali, ivi comprese le cave di prestito, le attività minerarie, i movimenti di terra, le modificazioni degli assetti colturali e vegetazionali paesaggisticamente e storicamente significativi, l'impianto di discariche, gli ammassi di materiali e rottami. Non sono ammessi movimenti di terra non superficiali senza specifica autorizzazione comunale,

-sono vietate opere di copertura, intubazione, interrimento 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. Le opere idrauliche di difesa, presa e sbarramento devono essere costruite con tecniche e materiali tradizionali. E' vietata la rimozione delle vegetazioni riparie, se non per ordinaria manutenzione delle sponde;

- è vietata la localizzazione di nuove infrastrutture a rete o puntuali, se in contrasto con la tutela dei valori paesaggistici e ambientali. E' comunque ammessa la possibilità di attuare interventi volti al miglioramento della funzionalità e sicurezza della viabilità esistente e/o interventi scaturiti da intese per le infrastrutture di interesse regionale nel rispetto delle Invarianti Strutturali del piano. Nuove strade private potranno essere realizzate solo per dimostrate esigenze che non sia possibile soddisfare con strade esistenti;

- è vietato alterare la qualità visiva dei crinali ed il loro rapporto con l'edificato di riferimento e con la viabilità storica;

- ogni intervento di trasformazione del territorio agricolo deve assicurare, secondo i principi della Carta del Chianti, che la perdita di terreno dovuta all'erosione non sia superiore alla sua quota di riformazione per i processi pedogenetici.

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

- la funzione svolta dai corridoi ecologici , costituiti in particolare dai corsi d'acqua, che assicurano la continuità fisica fra ecosistemi;
- la funzione di presidio territoriale dei centri abitati, dei nuclei rurali e dell'edificato sparso;
- 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;

- il ruolo svolto dalle aziende agricole e dall'agricoltura amatoriale nella gestione e manutenzione del territorio, sotto il profilo paesaggistico, ambientale e geomorfologico;
- la funzione di mediazione percettiva tra territorio aperto e territorio urbano svolto dalle zone agricole adiacenti all'edificato, dalle aree libere di pertinenza degli insediamenti e soprattutto dalle aree destinate a verde pubblico, tutelandone il carattere di spazi aperti con significative presenze di naturalità per preservare la peculiare immagine dei nuclei urbani, in continuità percettiva con il paesaggio circostante, oltre che per assicurare agli abitanti ed ai turisti spazi verdi per lo svago.

6. **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 (terrazzamenti, ciglionamenti, alberature da frutto in filare: vigneti, oliveti, frutteti ed alberi monumentali e ornamentali),
- siano incentivate le attività agrituristiche, nel rispetto della vigente normativa, e la fruizione turistico naturalistica e culturale del territorio agricolo,
- 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 fisico e ambientale o per finalità di interesse pubblico,
- gli interventi di adeguamento e potenziamento delle strutture turistico-ricettive e la realizzazione di strutture sportive (piscine, maneggi, campi da tennis) siano associate ad opere di miglioramento ambientale e siano subordinati a specifiche disposizioni localizzative, dimensionali e di pertinenza rispetto ai fabbricati principali, nonché in relazione all'utilizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie (acquedotto, depurazione, approvvigionamento energetico),
- siano accresciute le dotazioni di spazi e servizi di interesse pubblico per i centri storici ed i nuclei con particolare attenzione ai parcheggi pubblici e di uso pubblico, alle aree a verde attrezzate, alle strutture di aggregazione e di servizio alle residenze.

## **Art. 13 – 2. Sistema territoriale delle Colline dell'Elsa**

1. Il sistema territoriale delle "colline dell'Elsa" si caratterizza soprattutto per la presenza di un'estesa zona agricola produttiva, ricompresa nell'ampia fascia collinare fra Barberino Val d'Elsa e l'Elsa, costituita da terreni dolci e ondulati, seppur in presenza di alcune "balze" o scarpate di erosione. Se escludiamo le aree in prossimità di quest'ultime, le pendenze sono sempre al di sotto del 20% e le dorsali sono larghe e pianeggianti, sino ad assumere, talora, l'aspetto di pianori.

Tutto ciò ha consentito modernizzazioni più estese degli impianti agricoli, anche per la presenza di aziende di grandi dimensioni. Le colture della vite e dell'olivo sono predominanti e segnano inconfondibilmente i tratti del

paesaggio. In particolare si sono ridotte, se non sono scomparse, le colture promiscue a favore di una monocoltura quasi esclusivamente rivolta alla vite in funzione delle mutate organizzazioni produttive e dell'alta qualità del prodotto.

Sono andate distrutte molte delle sistemazioni poderali sette-ottocentesche, terrazzamenti e ciglionamenti per far posto ai nuovi impianti di vigneti specializzati; si è di fatto impoverita l'organizzazione colturale agricola storica; comunque rimane un'area di altissimo valore ambientale e paesaggistico.

2. Il sistema insediativo storico del Comune di Barberino Val d'Elsa è compreso nella sua quasi totalità in quest'area lungo la più importante via di comunicazione dell'antichità: la via "Francigena. Lungo questa via si snodano numerosi percorsi trasversali di comunicazione interna al territorio.

Quando attorno al XVI secolo il tipo di conduzione fondiaria cominciò a trasformarsi nei contratti di mezzadria, i centri del sistema insediativo agricolo si spostarono dai castelli nelle ville-fattoria, che emergono ancora oggi nella zona collinare più fertile e salubre.

3. Il sistema territoriale delle Colline dell'Elsa è articolato in un sub-sistema agricolo, costituito dalle aree del territorio aperto, ed in un sub-sistema insediativo costituito dalle nove aree di insediamento di Barberino Val d'Elsa, S.Filippo, Marcialla, Petrognano-Semifonte, Pastine, S.Appiano, Vico d'Elsa, Linari a , Linari b, individuate nella parte strategica del Piano come Unità territoriali organiche elementari ( U.T.O.E. ) .

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

- la tutela delle risorse naturali, paesaggistiche, ambientali e culturali
- 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 in zona agricola;
- il completamento degli interventi di riordino dei margini del sistema insediativo, all'interno delle aree di "frangia" dei tessuti consolidati, portato avanti dal previgente PRG e dal primo RU. . Si intendono come aree di frangia quelle collocate a margine dei centri maggiormente urbanizzati. Per la mancanza di una qualsiasi identità morfologica e per la presenza delle fondamentali opere di urbanizzazione a rete, le aree di frangia sono apparse suscettibili di nuova edificazione, nel quadro di piani urbanistici preventivi di riorganizzazione e riqualificazione del centro abitato, che hanno fornito l'assetto degli insediamenti e la loro organizzazione, a partire da quella degli spazi pubblici, e le connessioni morfologiche e funzionali con i tessuti edilizi già esistenti. Tali piani erano pertanto finalizzati alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali esistenti ed alla prevenzione e recupero del degrado ambientale. La variante generale al PS porta a conclusione gli interventi avviati e , ove possibile, punta a ridimensionare gli interventi previsti ma non ancora attuati, a favore di interventi di recupero e di più limitate emirate operazioni di ricucitura dei tessuti urbani esistenti. I nuovi insediamenti e gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi devono garantire la presenza delle infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio; in particolare l'approvvigionamento idrico e la depurazione, la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischi di esondazione o di frana, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità dell'energia e la mobilità;
- la dotazione di servizi soprattutto nei centri di maggiori dimensioni .

5. **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, non riconducibili alle trasformazioni urbanistiche e territoriali previste nel sistema insediativo dal presente Piano e dagli atti di governo del territorio;

-sono vietate opere di copertura, intubazione, interrimento 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. Le opere idrauliche di difesa, presa e sbarramento devono essere costruite con tecniche e materiali tradizionali. E' vietata la rimozione delle vegetazioni riparie, se non per ordinaria manutenzione delle sponde;

- è vietato alterare la qualità visiva dei crinali ed il loro rapporto con l'edificato di riferimento e con la viabilità storica;

- ogni intervento di trasformazione del territorio agricolo deve assicurare, sulla base dei principi della Carta del Chianti, che la perdita di terreno dovuta all'erosione non sia superiore alla sua quota di riformazione per i processi pedogenetici.

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

- la funzione svolta dai corridoi ecologici , costituiti in particolare dai corsi d'acqua, che assicurano la continuità fisica fra ecosistemi;
- la funzione di presidio territoriale dei centri abitati, dei nuclei rurali e dell'edificato sparso;
- 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;
- il ruolo svolto dalle aziende agricole e dall'agricoltura amatoriale nella gestione e manutenzione del territorio, sotto il profilo paesaggistico, ambientale e geomorfologico;
- la funzione di mediazione percettiva tra territorio aperto e territorio urbano svolto dalle zone agricole adiacenti all'edificato, dalle aree libere di pertinenza degli insediamenti e soprattutto dalle aree destinate a verde pubblico, tutelandone il carattere di spazi aperti con significative presenze di naturalità per preservare la peculiare immagine dei nuclei urbani, in continuità percettiva con il paesaggio circostante, oltre che per assicurare agli abitanti ed ai turisti spazi verdi per lo svago.

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(terrazzamenti , ciglionamenti, alberature da frutto in filare: vigneti, oliveti, frutteti ed alberi monumentali e d ornamentali),
  - siano incentivate le attività agrituristiche, nel rispetto della vigente normativa, e la fruizione turistico naturalistica e culturale del territorio agricolo,
  - 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 fisico ed ambientale o per finalità di interesse pubblico,
  - gli interventi di adeguamento e potenziamento delle strutture turistico-ricettive e la realizzazione di strutture sportive ( piscine , maneggi, campi da tennis) siano associate ad opere di miglioramento ambientale e siano subordinati a specifiche disposizioni localizzative, dimensionali e di pertinenzialità rispetto ai fabbricati principali , nonché in relazione all'utilizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie (acquedotto, depurazione , approvvigionamento energetico),
- 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 affinché :

- gli interventi urbanistici ed edilizi di completamento ed addizione sul margine degli insediamenti siano realizzati nel rispetto dei valori paesaggistici ed in continuità con i caratteri storici dell'edificato,
- gli interventi di riqualificazione insediativa e di valorizzazione delle aree centrali del capoluogo e delle frazioni maggiori siano realizzati ponendo particolare attenzione alle sistemazioni degli spazi di connessione ed alla piantumazione degli spazi aperti,
- siano affrontati nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie il problema del disagio abitativo con programmi e politiche finalizzate ad assicurare la sostenibilità sociale degli interventi,
- siano accresciute le dotazioni di spazi e servizi di interesse pubblico degli insediamenti urbani ed in primo luogo di parcheggi pubblici, di aree a verde attrezzato, di strutture di aggregazione e di servizio alle residenze.

### **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, Grillaie-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 ciclopodali 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, interrimento 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 di fondovalle.

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(terrazzamenti , ciglionamenti, alberature da frutto in filare: vigneti, oliveti, frutteti ed alberi monumentali e ornamentali),
  - 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 affinché :
- 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 prevalentemente commerciale posta fra la ferrovia ed il confine con il Comune di Poggibonsi.

## TITOLO III INVARIANTI STRUTTURALI

### Art. 15 - Le invarianti strutturali

1. Le componenti del patrimonio territoriale che concorrono a definire i caratteri storici, sociali, culturali, economici, naturalistici e paesaggistici del territorio comunale sono considerate dal PS come invarianti strutturali: ogni trasformazione del territorio deve avvenire garantendo il perdurare delle loro funzioni e prestazioni. - Nelle loro componenti fisiche esse sono rappresentate nella tavola P01 del PS.

2. Ai fini di assicurare il mantenimento e la riproduzione delle componenti del patrimonio territoriale e delle loro relazioni, nei successivi articoli del presente Titolo, il PS definisce le principali caratteristiche e le regole relative all'uso delle invarianti strutturali, specificando le eventuali prescrizioni che dovranno essere osservate dai successivi atti di governo del territorio ai fini dello sviluppo sostenibile.

3. Costituiscono invarianti strutturali del territorio comunale di Barberino Val d'Elsa :

Gli Insediamenti storici

Le Aree di valore paesaggistico-ambientale

I corsi d'acqua ed i loro elementi costitutivi

La viabilità ed i tracciati storici

### Art. 16 - Gli Insediamenti storici.

1. Il Piano Strutturale assume come invariante strutturale gli Insediamenti storici intesi come l'insieme delle seguenti risorse territoriali e culturali:

- la struttura insediativa urbana di antica formazione, costituita dal sistema policentrico degli insediamenti storici del capoluogo, delle frazioni e dei borghi minori;

- il patrimonio costituito dagli edifici e dai complessi edilizi presenti al 1954 che il PS assume come ambito significativo di ricerca e di riferimento dell'identità storico culturale del territorio;

- le aree ed i siti di interesse archeologico che costituiscono la memoria delle vicende storico-insediative del territorio.

#### 2. **La struttura insediativa urbana di antica formazione**

2.1 Il PS riconosce nel ruolo assunto dai diversi centri storici del Comune di Barberino Val d'Elsa, capisaldi di un sistema urbano policentrico tuttora riconoscibile e vitale, la funzione di mantenimento dell'equilibrio insediativo, necessario per garantire agli abitanti un'elevata qualità dell'ambiente di vita e di lavoro ed efficienti dotazioni urbane e territoriali.

2.2 **PRESCRIZIONI**. Al fine di conservare l'identità e l'autonomia di ciascun centro non sono ammessi interventi che possono compromettere la peculiarità ed il carattere unitario dei tessuti storici e non sono ammessi interventi di saldatura urbanistica ed edilizia dei diversi nuclei abitati di antica formazione.

2.3 **INDIRIZZI** per il mantenimento ed il rafforzamento della struttura insediativa urbana nel Comune di Barberino Val d'Elsa sono quelli di favorire il riequilibrio generale delle funzioni, cercando prioritariamente di arricchire la dotazione e la qualità dello spazio pubblico, promuovendo il recupero del patrimonio edilizio storico, limitando ed assicurando un adeguato rapporto tra la funzione residenziale e le altre funzioni coerenti con il contesto.

- il recupero degli edifici esistenti e delle aree sottoutilizzate o dismesse e la tutela e valorizzazione dei tessuti storici e del patrimonio edilizio di valore storico-architettonico, promuovendo per questo anche forme di partenariato tra soggetti pubblici e privati;

- il miglioramento complessivo dei margini dei centri urbani, in modo che siano percepibili con chiarezza i confini dell'abitato, utilizzando con coerenza la vegetazione non colturale, le colture ed i segni del suolo, i percorsi stradali e gli eventuali altri elementi costruiti;



- migliorare il sistema dei collegamenti e dei trasporti fra i diversi centri.

2.4. **CRITERI** da assumere come invariati sono:

a. assicurare il consolidamento della presenza degli abitanti e delle attività insediate, favorendo prioritariamente l'adeguamento delle strutture esistenti e migliorando la compatibilità con il contesto ambientale;

b. garantire la persistenza delle relazioni tra insediamenti e contesto agricolo e paesaggistico circostante e prevedere la riqualificazione dei fronti e delle visuali da e verso i centri urbani.

2.5. **DIRETTIVE** da seguire nei successivi atti sono:

- prevedere una specifica disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, al fine di costruire regole coerenti per gli interventi sugli edifici e per gli spazi aperti;

- articolare gli interventi ammissibili, considerando tipi edilizi, caratteri architettonici e componenti tecniche e materiche, configurazione e sviluppo degli spazi aperti urbani di nuova costituzione, sulla base di specifici obiettivi di qualità urbana e ambientale, al fine di riqualificare complessivamente i centri, anche nelle loro parti già esistenti,

- rafforzare e qualificare le aree centrali degli insediamenti urbani con specifici progetti finalizzati alla sistemazione degli spazi pubblici, all'adeguamento delle infrastrutture, alla creazione di luoghi e servizi per la vita associata.

### 3. **Il patrimonio edilizio esistente al 1954**

3.1 . Il valore di questo patrimonio, anche nel caso in cui risulti modificato rispetto alle origini, discende dal riconoscimento della permanenza di un principio insediativo complessivamente coerente, solo in alcuni casi destrutturato ad opera di recenti forme di espansione e trasformazione, che lega l'edificio al proprio contesto , sia nel territorio aperto e che negli insediamenti urbani.

3.2 **PRESCRIZIONI** . Il patrimonio edilizio al 1954 non può essere modificato in modo che sia arrecato pregiudizio ai valori riconosciuti dalla specifica schedatura e classificazione , se non per ricondurlo o rinnovarlo in maniera consona alle caratteristiche originarie del contesto ed agli assetti consolidati. Le trasformazioni irreversibili di questo patrimonio sono ammesse solo nei casi in cui sia stata accertata, con specifica e puntuale documentazione che non persistono elementi di interesse storico architettonico testimoniale e ambientale

3.3 **INDIRIZZI** per il mantenimento e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente al 1954 sono la salvaguardia e il ripristino dei caratteri tipo-morfologici e delle peculiari qualità estetiche e materiche originarie e degli spazi aperti che ne costituiscono l'intorno.

3.4 **CRITERI** da assumere come invariati sono:

- salvaguardare e valorizzare le relazioni che l'edificio ha instaurato con il contesto paesaggistico (funzionali, storiche, visive e percettive, materiche, ecc.);

- salvaguardare e valorizzare l'edilizia rurale di tipologia tradizionale, costituita dagli edifici e dai manufatti legati all'agricoltura, che sono da considerare un valore peculiare del territorio di Barberino Val d'Elsa , fondamentale per il riconoscimento degli assetti del territorio rurale, quanto della sua evoluzione urbana.

3.5 **DIRETTIVE** da seguire nei successivi atti sono:

- svolgere, sulla base della schedatura del patrimonio presente al 1954, una classificazione di valore, sulla base della quale, anche in relazione alle condizioni di integrità architettonica e tipologica e al livello di modificazione o alterazione degli edifici e degli spazi aperti, si dovrà:

- precisare una disciplina che preveda la modulazione delle categorie di intervento, in relazione alle condizioni di integrità architettonica e tipologica, di modificazione o alterazione rilevate; sulla base della classificazione di valore gli interventi potranno arrivare fino alla ristrutturazione edilizia e, nei casi in cui gli edifici abbiano subito trasformazioni incongrue, o alterazioni profonde, fino alla sostituzione edilizia.

- prevedere destinazioni d'uso compatibili con i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare per questo si dovrà garantire il rispetto della compatibilità tra tipo edilizio e modalità di riuso;

– prevedere una specifica disciplina per le aree di pertinenza, orientata al mantenimento dei rapporti tra queste e gli edifici e manufatti presenti al 1954, in particolare prevedendo la conservazione di tutti gli elementi di pregio tuttora esistenti dell'organizzazione rurale degli spazi aperti (manufatti secondari, viali alberati, vegetazione tradizionale non colturale, piantate residue, piante arboree e siepi).

## 4. **Le aree di interesse archeologico**

4.1 Sono le aree dove sono stati segnalati o rinvenuti manufatti, frammenti o reperti di interesse archeologico o dove è possibile, sulla base di documentate valutazioni, rinvenire elementi e testimonianze di antichi insediamenti.

4.2 **PRESCRIZIONI.** Non sono ammessi interventi che, senza assumere le necessarie precauzioni, possono compromettere l'integrità dei manufatti esistenti o pregiudicare la ricerca di quelli non visibili.

4.3 **INDIRIZZI** da osservare nella redazione degli atti di governo del territorio:

- il RU dovrà individuare in modo più dettagliato le aree di maggiore interesse archeologico e dovrà definire le modalità di intervento in dette aree e nei loro intorni significativi.

## **Art. 17 - Le Aree di valore paesaggistico ambientale**

1. Il PS considera come invariante strutturale l'insieme delle aree che presentano specifiche qualità paesaggistiche ed ambientali e che possono essere così identificate sulla base della loro rappresentazione grafica nella tavola P01:

- le aree di protezione paesistica, storico ambientale e archeologica individuate nello Statuto del Territorio del PTC della Provincia di Firenze;

- le aree del fondovalle dell'Elsa preordinate all'istituzione dell'ANPIL: Parco fluviale dell'Elsa come individuate dal PTC della Provincia di Firenze;

- le aree boscate;

- le aree delle coltivazioni tradizionali e del paesaggio agrario tipico delle Colline del Chianti e dell'Elsa.

2. Talune delle aree sopraindicate si sovrappongono per le diverse specificità e caratteristiche che esprimono: il PS ne tutela la funzione di complessiva e peculiare espressione di uno dei tipici esempi del paesaggio collinare toscano.

3. **PRESCRIZIONI** da osservare nella redazione del RU e degli altri atti di governo del territorio:

- non sono ammessi interventi che possono compromettere il valore paesaggistico ed ambientale delle aree così come indicato nelle prescrizioni relative ai sistemi territoriali e di paesaggio di cui al Titolo II dello Statuto del territorio.

- non sono ammesse nuove costruzioni nelle aree boscate se non per esigenze di interesse pubblico;

- sono da considerare a tutti gli effetti aree boscate le aree percorse dal fuoco e/o rimboscate;

- nelle aree del fondovalle dell'Elsa preordinate all'istituzione dell'ANPIL non sono ammessi interventi di trasformazione urbanistica ed ambientale che possono pregiudicare la valorizzazione delle aree in un progetto di promozione della fruizione naturalistica e turistica dell'Elsa da redigere con i comuni di Poggibonsi e di S. Gimignano.

- alle aree di protezione storico-ambientale di cui all'art. 12 del PTC della Provincia di Firenze si applicano, per le parti esterne ai limiti delle UTOE, le prescrizioni di cui ai commi 3 e 4 dello stesso art. 12.

4. **DIRETTIVE** da seguire negli atti di governo del territorio:

- il Regolamento Urbanistico tutela e valorizza le aree di qualità paesaggistica e ambientale, salvaguardando i caratteri strutturali del paesaggio agrario della collina: coltivazioni tipiche; terrazzamenti, ciglionamenti e muri a secco; maglie agrarie; rete della viabilità vicinale e podereale; rete idraulica; elementi vegetazionali quali filari di alberi, siepi alberature isolate di pregio;

- il Regolamento Urbanistico disciplina le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nel rispetto della classificazione di valore degli edifici e del rapporto fra questi, le aree di pertinenza ed il contesto rurale,

- il Regolamento Urbanistico sostiene e promuove l'attività agricola nei territori collinari, le attività ad essa complementari ed in primo luogo le attività turistiche e ricettive.

## **Art. 18 - I corsi d'acqua ed i loro elementi costitutivi**

1. Sono i corsi d'acqua e le aree che risultano ecologicamente collegate alle loro dinamiche e alla loro fruizione. Comprendono i fiumi, torrenti, rii, canali e i loro elementi costitutivi (alvei, argini, briglie, formazioni ripariali, opere di regimazione idraulica, percorsi d'argine, ecc.). I corsi d'acqua rappresentano un elemento di continuità e quindi di collegamento dei diversi ambienti del territorio, sia sotto il profilo ecologico, che fruitivo e pertanto sono il principale riferimento per gli interventi di recupero territoriale. Ai corsi d'acqua sono da associare fasce di consistenza variabile, che sono quelle che garantiscono la funzione di corridoio fisico-biologico svolta dal corso d'acqua e dalla vegetazione igrofila continua. Ai corsi d'acqua sono associate anche le aree che sul-

la base dei Piani dell'Autorità di Bacino dell'Arno e degli studi idrologico -idraulici di supporto alle Varianti generali al PS ed al RU , sono o possono essere interessate da opere di mitigazione del rischio idraulico.

2. I corsi d'acqua classificati che interessano il territorio del Comune di Barberino val d'Elsa sono:

- Borro dell'Abese
- Torrente Agliena
- Borro dell'Argenna
- Borro di Avane
- Borro Bozzone
- Borro della Chiara o del Mulinuzzo
- Drove di Cianciano e Borro di Migliorini
- Borro del Drove o Borro di Spicciano
- Fosso Drove di Cepparello
- Torrente Drove di Tattera e Borro Gli Amaioni
- Fiume Elsa
- Botro del Granaio o di Celda
- Fosso Virginiolo
- Borro della Zambra e Borro di Falagnano.

3. Nella tavole P01 "Statuto del Territorio", oltre ai corsi d'acqua sopraindicati, sono individuate le aree a vocazione tartufigena che interessano le fasce agricole e forestali poste lungo alcuni corsi d'acqua .Dette aree costituiscono una specifica risorsa naturale ed agroalimentare del territorio comunale che richiede peculiari azioni di tutela e di valorizzazione.

4. **PRESCRIZIONI.** Sui i corsi d'acqua sopraindicati non sono ammessi interventi che possono pregiudicare le prestazioni legate agli ambiti indicati al comma 1. Sono pertanto prescritti la pulizia degli alvei, degli argini, delle briglie, la manutenzione dei muretti di sostegno e delle sponde, la manutenzione della vegetazione ripariale e il controllo degli emungimenti. All'interno degli ambiti di cui al comma1 gli atti di governo verificano e precisano il limite e definiscono la disciplina urbanistica coerente con gli indirizzi di cui al presente articolo. All'interno delle aree di effettiva produzione di tartufi di cui al comma 3 non sono ammessi interventi che possono compromettere le condizioni ecologiche e vegetazionali che caratterizzano tali aree.

3. **INDIRIZZI** per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche dei corsi d'acqua e dei loro elementi costitutivi e per la loro valorizzazione, sono:

- favorire il mantenimento degli ecosistemi più integri sotto il profilo naturalistico, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento, limitando al minimo gli interventi che possano danneggiare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua ed i connessi assetti vegetazionali;

- migliorare le capacità autodepurative dei corsi d'acqua, con interventi volti a conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale e delle fasce verdi ripariali, assicurando la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva e la formazione di fasce tampone;

- incentivare e promuovere forme e tecniche di agricoltura ecocompatibile, con l'istituzione di fasce non coltivate in prossimità dei corsi d'acqua;

- effettuare il censimento, la verifica e i successivi controlli su tutte le opere di emungimento delle acque;

- conservare o ripristinare o creare percorsi pedonali e/o ciclabili sugli argini, anche per le necessità di accesso per la manutenzione degli stessi corsi d'acqua;

- ampliare e precisare, all'interno del Regolamento Urbanistico e degli altri atti di governo del territorio, il perimetro delle aree di effettiva produzione di tartufi di cui al comma 3, sulla base degli studi e dei progetti in corso per iniziativa della Provincia di Firenze e della Regione Toscana.

4. **CRITERI** da assumere come invarianti sono:

a. il mantenimento della continuità ambientale, sia nei corpi idrici, che nella vegetazione di sponda;

b. la conservazione della vegetazione arbustiva ed arborea di tipo igrofilo e i lembi di aree boscate, con particolare attenzione per le aree di effettiva produzione di tartufi;

c. il miglioramento della qualità delle acque, come elemento propedeutico essenziale per lo sviluppo delle cenosi acquatiche e di bordo.

## Art. 19 - La viabilità ed i tracciati storici

1. I tracciati storici della viabilità, inclusi quelli che costituiscono la rete viaria minore, le strade vicinali e poderali, i sentieri e il loro uso pubblico, costituiscono insieme ai corsi d'acqua, ai fossi, alla vegetazione e alle sistemazioni agrarie, gli elementi che caratterizzano il paesaggio del territorio comunale.

2. Insieme ai centri urbani, nuclei e edifici rurali, la viabilità storica, spesso matrice del paesaggio antropico, rappresenta la struttura insediativa profonda del territorio, elemento riconoscibile della sua organizzazione storica ed è, insieme al suo uso pubblico, una permanenza da recuperare e valorizzare.

3. **PRESCRIZIONI:** deve essere garantita la percorribilità e la continuità della viabilità pubblica e di uso pubblico; deve essere altresì garantita la sua fruizione in condizioni di sicurezza.

4. **INDIRIZZI:** gli interventi edilizi e di trasformazione in genere sotto il profilo urbanistico devono puntare alla tutela e alla valorizzazione dei tracciati esistenti, anche in funzione della fruibilità complessiva del territorio; la tutela della viabilità deve infatti essere finalizzata non solo alla conservazione dell'oggetto fisico in quanto tale, ma anche in relazione alla sua valorizzazione e alla sua appartenenza a circuiti tematici. I tracciati storici sono pertanto il riferimento per la fruizione del paesaggio e per la realizzazione di itinerari culturali, storici e ambientali. Le politiche settoriali dovranno prevedere azioni e provvedimenti per la valorizzazione e la promozione a scopo turistico e ricreativo della viabilità storica, con la organizzazione di percorsi storico-culturali, paesaggistici e panoramici, legati al tempo libero.

5. **CRITERI** da assumere come invarianti sono:

- conservare la percorribilità pubblica dei percorsi; l'utilizzo pubblico della viabilità storica deve essere garantito, salvo nei casi di interesse pubblico e per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
- mantenere e recuperare i toponimi storici.

6. **DIRETTIVE** da seguire nei successivi atti sono:

- tutelare e valorizzare le relazioni visive, prevedendo particolari forme di arredo e segnaletica tali da salvaguardare i principali cono visuali di pregio paesaggistico e contemporaneamente garantire accresciuti livelli di comfort e sicurezza per la percorribilità alternativa (pedonale, ciclabile, escursionistica);

- prevedere interventi non solo di manutenzione, con l'uso di tecniche costruttive e materiali tradizionali o comunque compatibili, per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, che consentano la migliore fruizione del paesaggio e dell'ambiente;

- consentire modifiche alla viabilità storica limitatamente ai casi di effettiva necessità, legati alla sicurezza delle persone e per opere e interventi di interesse pubblico, comunque in modo coerente al contesto paesaggistico; l'allargamento eventuale delle sezioni stradali, quando consentito, dovrà essere limitato e proporzionato all'esistente sezione prevalente per il migliore inserimento paesaggistico, evitando quando possibile demolizioni e rimozioni di eventuali manufatti tradizionali;

- mantenere gli accessi alla viabilità minore, che costituisce un elemento fondamentale per la libera fruizione del paesaggio, promuovendone la riqualificazione integrata, con il ripristino della continuità degli itinerari dove interrotti ed il completamento degli stessi, dove mancante;

- salvaguardare, potenziare e/o ripristinare la dotazione vegetazionale ai bordi della viabilità storica, anche ai fini del raccordo naturalistico della rete ecologica.

## TITOLO IV – CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

### Art. 20 - Disposizioni generali

1. Il PS tutela l'integrità fisica del territorio e, sulla base delle attività svolte per la Valutazione Ambientale Strategica, definisce i criteri per la tutela e i limiti per la gestione, nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, delle risorse acqua, aria, suolo e sottosuolo, ecosistemi della fauna e della flora e fornisce le indicazioni per ridurre il consumo di energia e la produzione di rifiuti.

2. Gli interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione edilizia saranno ammessi solo se siano già presenti o vengano contestualmente realizzate le infrastrutture necessarie a garantire l'approvvigionamento idrico e il trattamento delle acque reflue, la difesa del suolo contro i rischi di esondazione, lo smaltimento dei rifiuti, la disponibilità di energia e di adeguate infrastrutture per la mobilità veicolare e per la sosta.

3. Le nuove costruzioni e insediamenti dovranno essere caratterizzati dall'adozione di idonee soluzioni relative al contenimento dei consumi energetici, all'uso delle fonti rinnovabili di energia e alle tecniche di edilizia sostenibile, al recupero e riciclo delle acque meteoriche, alla raccolta e gestione dei rifiuti. I successivi atti potranno definire gli obblighi a questo merito.

4. I successivi atti di governo del territorio dovranno conformarsi alle eventuali ulteriori prescrizioni risultanti dal processo Valutazione Ambientale Strategica.

## **CAPO I – ARIA**

### **Art. 21 - Tutela della risorsa aria**

1. Obiettivo del PS è quello di mantenere ed elevare i livelli di qualità attuale dell'aria, in particolare nelle zone ove sono previsti interventi di sviluppo insediativi, affinché si garantiscano gli adeguati standard di qualità stabiliti da leggi, decreti e norme in vigore.

2. **INDIRIZZI** per i successivi atti sono:

- migliorare la fluidificazione del traffico veicolare e la riduzione dello stesso all'interno dei centri abitati;
- prevedere l'ubicazione delle nuove attività produttive che comportano emissioni inquinanti o acustiche e il trasferimento di quelle esistenti in ambiti impropri, in aree distanti da quelle prevalentemente residenziali, o altrimenti, per le piccole industrie e l'artigianato di servizio presenti in aree più prossime agli ambiti residenziali; prevedere l'utilizzo di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni e aree da destinare alle dotazioni ambientali a titolo compensativo;

- prevedere misure per razionalizzare e ridurre i consumi energetici e per l'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera;

- limitare l'impermeabilizzazione delle superfici urbane e il ripristino, laddove possibile, di superfici permeabili e degli scambi fisico-biologici tra terreno, acqua e atmosfera, al fine di ridurre i fenomeni di "isola di calore urbano" e per la riduzione delle temperature e dell'aridità dell'aria.

3. **DIRETTIVE:** ai fini della tutela e del miglioramento della qualità dell'aria rispetto alla immissione e alla presenza di elementi inquinanti, i successivi atti di governo del territorio assicurano un idoneo coordinamento tra i piani, programmi, atti amministrativi di settore comunali potenzialmente pertinenti. Le disposizioni di cui al presente Capo I, potranno essere aggiornate dagli specifici piani di settore di competenza comunale (es. piano urbano del traffico, piano dei parcheggi, piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, piano d'azione della qualità dell'aria, piano energetico comunale).

### **Art. 22 - Inquinamento atmosferico**

1. Il Piano Strutturale persegue l'obiettivo della tutela e del miglioramento della qualità dell'aria rispetto alla immissione e alla presenza in essa di elementi inquinanti.

2. **INDIRIZZI** per i successivi atti sono:

- considerare, nella localizzazione delle funzioni e per la riorganizzazione del traffico, i fattori climatici e i parametri meteorologici, per valutare le potenzialità di dispersione e controllo delle eventuali emissioni inquinanti;

- razionalizzare i consumi energetici e incentivare tecnologie pulite e sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera; in particolare, per i nuovi insediamenti produttivi, saranno da incentivare l'utilizzo di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni e la contestuale realizzazione di aree da destinare alle dotazioni ambientali a titolo compensativo;

- ridurre i flussi di traffico veicolare mediante il mantenimento del servizio di trasporto pubblico, una adeguata localizzazione delle funzioni e la creazione di una rete di percorsi ciclopedonali, nonché di aree precluse al traffico veicolare; adottare misure per il riordino della circolazione stradale e per la fluidificazione del traffico e la riduzione dello stesso all'interno dei centri abitati; proteggere gli ambiti urbani dal traffico di attraversamento, evitando che la viabilità di servizio venga utilizzata come scorciatoia tra le arterie della viabilità portante;

3. **DIRETTIVE:** le trasformazioni urbanistiche che possono comportare impatti ambientali rilevanti sulla risorsa aria, siano questi determinati sia dal traffico veicolare, che da processi di combustione, sono subordinate all'adozione di tutti i provvedimenti necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera.

### **Art. 23 - Inquinamento acustico**

1. Il Piano Strutturale persegue l'obiettivo della riduzione dell'esposizione della popolazione all'inquinamento acustico.

2. **INDIRIZZI:** I successivi atti devono perseguire la riduzione del livello delle emissioni acustiche, in particolare all'interno dei centri abitati, prevedendo specifiche disposizioni in materia, quali la fluidificazione dei flussi di traffico e la limitazione della velocità, l'utilizzo di pavimentazioni fonoassorbenti e altre prescrizioni tecniche tendenti a ridurre le emissioni acustiche e le loro conseguenze. In particolare:

- si dovranno prevedere misure di compensazione e di mitigazione per le zone maggiormente esposte al rumore, incentivando l'utilizzo delle barriere di protezione realizzate con materiali vegetali, che svolgono la doppia funzione di fono-assorbente e di abbassamento della concentrazione di inquinanti chimici e fisici; laddove non sia possibile realizzare barriere arboreo-arbustive si dovrà comunque ricorrere a barriere artificiali o miste.

- il RU, anche mediante specifiche disposizioni rivolte al Regolamento Edilizio, dovrà favorire la diffusione di tecniche costruttive finalizzate ad assicurare migliori prestazioni nel rispetto dei requisiti acustici degli edifici come previsto dalla normativa vigente;

3. **DIRETTIVE:** le trasformazioni fisiche di nuova edificazione o trasformazioni funzionali di immobili, sono subordinate alla verifica di coerenza con il Piano Comunale di Classificazione Acustica.

4. **PRESCRIZIONI:** con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale (piano di classificazione acustica approvato con delibera del CC n.109 del 07.11.2005), le trasformazioni fisiche e funzionali, sono tenute a rispettare i valori limite delle sorgenti sonore definite dal DPCM 14 novembre 1997 e successive modifiche. La rilevazione dei livelli di emissione acustica nelle diverse parti del territorio predisposta dall'Amministrazione Comunale costituisce quindi il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente.

### **Art. 24 - Inquinamento luminoso**

1. Il Piano Strutturale, anche ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio, anche notturno, persegue l'obiettivo della riduzione dell'inquinamento luminoso.

2. **INDIRIZZI** per i successivi atti sono:

- le illuminazioni esterne di strade, spazi liberi e parcheggi, pubblici e privati, devono essere realizzate con impianti specificatamente concepiti per ridurre l'inquinamento luminoso e i consumi energetici, attraverso l'abbattimento della dispersione della luce verso l'alto e l'utilizzo di lampade ad alta efficienza;

3. **DIRETTIVE:** nella definizione delle trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti e di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti, gli atti di governo del territorio prevedono il rispetto delle "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", emanate dalla Regione Toscana.

4. **PRESCRIZIONI:** il perseguimento degli obiettivi del risparmio energetico nella illuminazione esterna e del contenimento delle emissioni luminose verso l'alto, contenuti nella L.R. Toscana n. 37 del 21 marzo 2000, è affidato al Piano Comunale per l'Illuminazione Pubblica, da redigere in collaborazione con il gestore del servizio, conformemente ai criteri tecnici per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna contenuti nella legge reg. Toscana n. 39/2005 recante "Disposizioni in materia di energia". Fino alla redazione di tale Piano valgono le disposizioni contenute nel Regolamento sull'inquinamento luminoso di cui alla D.C.C. n.6 del 30.01.2008

## **Art. 25 – Inquinamento elettromagnetico**

1. Il Piano Strutturale persegue l'obiettivo della riduzione e della minimizzazione dell'esposizione della popolazione all'inquinamento elettromagnetico.

2. **INDIRIZZI** per i successivi atti sono:

- per gli impianti tecnologici, a rete e puntuali, per il trasporto dell'energia e per le telecomunicazioni, si dovrà assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale. Il Regolamento Urbanistico dovrà per questo definire e prescrivere, con riferimento alle diverse articolazioni del territorio, gli accorgimenti necessari:

- a) a ridurre l'impatto visivo;
- b) a garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici;
- c) alla tutela dall'inquinamento elettromagnetico.

## **Art. 26 – Risparmio energetico**

1. Il Piano Strutturale, persegue l'obiettivo della riduzione dei consumi energetici e dell'uso dei combustibili fossili.

2. **INDIRIZZI** da recepire dai successivi atti, al fine di favorire una riduzione dei consumi e l'incremento della produzione di energia da fonti rinnovabili, sono:

- l'applicazione della normativa tecnica sulle caratteristiche costruttive degli edifici che riduca il fabbisogno nelle abitazioni, aumentando l'isolamento termico degli edifici e valorizzando gli apporti passivi e l'efficienza negli usi, in particolare l'utilizzo di tecniche di edilizia sostenibile, in applicazione delle "Linee guida" regionali;

- l'uso di impianti con funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato e l'uso di caldaie a condensazione;

- la promozione del "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale; in generale la promozione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alla fonte termica solare e fotovoltaica, alle biomasse e alla geotermia.

3. **DIRETTIVE** da osservare nei successivi atti di governo del territorio sono:

- ai fini della razionalizzazione e riduzione dei consumi energetici e dell'uso dei combustibili fossili, gli atti di governo del territorio considerano le caratteristiche del luogo ed in particolare:

- le caratteristiche fisiche, quelle climatiche e microclimatiche e contestuali (esposizione, orientamento, venti prevalenti, densità delle aree verdi e specie di piantumazioni, corsi d'acqua, etc.) dei luoghi;

- le condizioni di illuminazione naturale e la condizione solare (esposizione ed irraggiamento), in relazione alle diverse destinazioni degli edifici.

- ai fini del miglior utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili, gli atti di governo del territorio prevedono norme specifiche in merito alla localizzazione degli insediamenti ed ai criteri costruttivi da utilizzare, in conformità alla legislazione nazionale e regionale ed in particolare alla LR 11/2011; si dovranno favorire impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili diversi a seconda del contesto territoriale (urbano o rurale) e in funzione e congruità con la presenza di valori puntuali o di insieme (architettonici e paesaggistici), garantendo sempre il perseguimento degli obiettivi di qualità paesaggistica contenuti nel PIT regionale ed in coerenza con il PTC ed il Piano Energetico della Provincia di Firenze,

- la definizione all'interno dell'Unione dei Comuni del Chianti Fiorentino di una politica comune e di un'azione coordinata per realizzare una sistematica riduzione dei consumi energetici.

## **CAPO II – ACQUA**

### **Art. 27 - Tutela della risorsa ACQUA**

1. La tutela della quantità e della qualità della risorsa acqua è assunta come obiettivo del PS e condizione di compatibilità per ogni intervento di trasformazione del territorio, dovendosi costantemente prevenire ogni fonte di rischio di depauperamento e di inquinamento di tale risorsa.

2. La risorsa acqua svolge un ruolo fondamentale per la dimostrazione della sostenibilità degli interventi ed il bilancio idrico è il principale criterio per la valutazione e l'ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

3. Il perseguimento degli obiettivi di cui agli articoli successivi è anche assicurato dalle discipline contenute al precedente art. 18 e al successivo Titolo V, redatti in coerenza con la normativa di settore attualmente vigente e con le norme PAI.

### **Art. 28 – Tutela delle acque superficiali**

1. Sono obiettivi per la tutela della qualità delle acque superficiali :

- il mantenimento del minimo deflusso vitale ai corpi idrici superficiali;
- il miglioramento della qualità chimico-biologica delle acque superficiali;
- il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua, conservando e ripristinando le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle face verdi ripariali;
- il mantenimento delle canalizzazioni agricole e delle opere di regimazione delle acque superficiali.

2. **INDIRIZZI** da recepire ai fini della tutela della qualità delle risorse idriche sono:

- la razionalizzazione dell'uso di risorse idriche e la limitazione della pressione delle sostanze inquinanti di origine antropica sulla risorsa idrica, in particolare per le attività agricole produttive;
- il monitoraggio della qualità delle acque superficiali, con particolare riferimento ai corsi d'acqua, anche minori;
- la verifica dello stato di efficienza della rete fognaria, la sua estensione e la realizzazione dei necessari impianti di depurazione, in funzione delle esigenze attuali e programmate, in accordo con gli enti competenti in materia e con i gestori dei servizi.

3. **DIRETTIVE** da osservare nei successivi atti di governo del territorio sono:

- per i nuovi interventi di trasformazione prevedere la contestuale realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento al relativo impianto di depurazione o, in alternativa, la realizzazione di un autonomo impianto di depurazione; nelle nuove urbanizzazioni o nelle ristrutturazioni urbanistiche prevedere, salvo ragioni tecniche, economiche o ambientali contrarie, la separazione della rete di smaltimento delle acque bianche dalle altre, per migliorare l'efficienza degli impianti di depurazione;
- laddove non sia possibile o economicamente conveniente il collegamento alla pubblica fognatura dei piccoli insediamenti e degli edifici isolati, deve essere prescritto il ricorso a sistemi adeguati individuali di smaltimento, tenendo conto, in ogni caso, della vulnerabilità idrogeologica del sito.
- tutti gli interventi che possono determinare un'alterazione o modifica della rete idraulica secondaria dovranno essere adeguatamente valutati, così come gli interventi di mitigazione individuati, in un apposito elaborato allegato al progetto; in generale è vietato eliminare, deviare, coprire ed intubare canali e fossi di scolo, salvo per quei casi dove un approfondito e mirato studio idrologico-idraulico indichi soluzioni progettuali tali da renderle compatibili con la situazione ambientale in essere. Qualsiasi intervento dovrà salvaguardare la rete idraulica che insiste nell'area, dovranno essere mantenute le aree di accumulo delle sezioni dei fossi presenti, non dovranno essere introdotti restringimenti di sezioni negli attraversamenti stradali.

### **Art. 29 - Tutela delle aree di rispetto idraulico**

1. Le aree di rispetto idraulico comprendono gli ambiti all'interno dei quali dovranno essere realizzati gli interventi che si rendono necessari per il superamento e/o la mitigazione del rischio idraulico.

2. **INDIRIZZI**: gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli necessari alla esecuzione delle opere di regimazione delle acque ed alla realizzazione delle briglie e/o bocche tarate, delle casse d'espansione e/o di compensazione, delle arginature, sistemazione e/o rimodellamento delle sponde e degli alvei fluviali e/o simili e, in generale, di tutti gli interventi necessari alla manutenzione ed al mantenimento funzionale dell'area di rispetto idraulico.

3. **PRESCRIZIONI** : tali aree non sono edificabili, dovranno essere mantenute libere da manufatti di qualsiasi tipo o natura, da qualsiasi tipo di vegetazione (alberature e piante cespuglianti) e non potranno essere oggetto di alcuna trasformazione morfologica in grado di ostacolare il deflusso delle acque



### **Art. 30 - Tutela delle acque sotterranee**

1. Sono recepite le disposizioni del D.Lgs. 03 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i. e gli indirizzi per la salvaguardia della risorsa idrica definiti nel Piano Stralcio Bilancio Idrico dell'Autorità di Bacino del F. Arno, ed in generale tutte le normative sovraordinate

2. **PRESCRIZIONI:** Si applicano le disposizioni che seguono.

All'interno delle zone di tutela dei pozzi e delle sorgenti destinate al consumo umano, si applicano le disposizioni del D.Lgs. 03 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale", Art. 94 "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano".

All'interno delle zone di rispetto dei pozzi e delle sorgenti termali si applicano le disposizioni della L.R. 09 novembre 1994, n. 86 "Norme per la disciplina della ricerca e coltivazioni delle acque minerali e termali", Art. 31 "Zone di rispetto".

All'interno delle zone di protezione ambientale dei pozzi e delle sorgenti termali si applicano le disposizioni della L.R. 09 novembre 1994, n. 86 "Norme per la disciplina della ricerca e coltivazioni delle acque minerali e termali", Art. 32 "Zone di protezione ambientale".

Sono recepite le disposizioni del D.Lgs. 03 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i. e gli indirizzi per la salvaguardia della risorsa idrica definiti nel Piano Stralcio Bilancio Idrico dell'Autorità di Bacino del F. Arno, ed in generale tutte le normative sovraordinate.

## **CAPO III – SUOLO E SOTTOSUOLO**

### **Art. 31 - Tutela della risorsa suolo e sottosuolo**

1. Il PS persegue la tutela della risorsa suolo e sottosuolo attraverso la regolazione degli usi del territorio, con riferimento alle specifiche norme e direttive nazionali, regionali, provinciali e comunali.

2. **INDIRIZZI** in materia di tutela del suolo sono:

- garantire la coerenza delle trasformazioni agricole, edilizie ed urbanistiche con le caratteristiche dei suoli;
- attenuare i fenomeni di erosione con particolare riferimento alle aree coltivate collinari, secondo i principi e gli indirizzi della Carta del Chianti ;
- ridurre gli effetti dei fenomeni di amplificazione locale ed instabilità dinamica in caso di sollecitazione sismica;
- limitare la ricerca e l'estrazione di risorse energetiche o gas dal sottosuolo fino a quando non saranno individuate con appositi atti le aree non idonee allo sfruttamento delle risorse geotermiche;
- tutelare tutti gli ecosistemi (della fauna e della flora), con specifico riferimento agli ambiti interessati da zone di protezione speciale ed alla valorizzazione delle varie forme di fruizione degli stessi.

4. **DIRETTIVE:** i successivi atti, per gli interventi che vanno ad interessare la morfologia del suolo esistente ed in particolare per le sistemazioni agrarie, devono:

- rispettare gli assetti morfologici esistenti;
- contenere gli scavi e i riporti;
- adottare modifiche coerenti con le forme originarie;
- essere compatibili con le caratteristiche geotecniche dei terreni;
- privilegiare, nelle realizzazioni di opere in genere, l'uso del legno e pietrame rispetto al cemento, intervenendo con tecniche di ingegneria naturalistica.

3. **PRESCRIZIONI:** è vietata l'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini.

### **Art. 32 - Permeabilità del suolo**

1. Il PS, ai fini della miglior regolazione della corrivazione delle acque e per la riduzione del rischio idraulico, oltre che per favorire gli scambi fra terreno e atmosfera, persegue il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo in tutto il territorio comunale ed in particolare negli insediamenti.

2. **INDIRIZZI** per i successivi atti sono quelli di prevedere nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

3. **DIRETTIVE:** tutti i tipi di impianti che presuppongono l'impermeabilizzazione del suolo dovranno essere realizzati con modalità atte a:

- consentire una corretta regimazione delle acque superficiali, limitando l'impermeabilizzazione del suolo; in particolare i materiali impiegati per le pavimentazioni, nelle aree non soggette alla salvaguardia delle acque sotterranee, dovranno favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque meteoriche;

- non alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque di scorrimento superficiale;

- non interrompere e/o impedire il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole, sia con opere definitive sia provvisorie, senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

2. **PRESCRIZIONI:** ai sensi degli artt. 16 e 17 del DPGR n. 2/R del 9/2/09, al fine di mitigare gli effetti negativi dell'impermeabilizzazione del suolo nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta, deve essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria.

### Art. 33 - Gestione dei rifiuti

1. Gli obiettivi generali del miglior comportamento in materia di gestione dei rifiuti sono:

- riduzione dei consumi di merci e confezioni a perdere qualora siano sostituibili - a parità di condizioni - da prodotti riutilizzabili più volte;

- sostegno a forme di consumo e distribuzione delle merci che minimizzino la produzione di rifiuti;

- sostegno a impiego di prodotti che minimizzino la produzione di rifiuti;

- riduzione dell'immissione di rifiuti verdi e organici, incentivando e valorizzando l'autocompostaggio;

- riduzione della formazione di rifiuti e della loro pericolosità tramite impiego di tecnologie pulite nei cicli produttivi;

- raccolta differenziata-riutilizzo, riciclaggio e recupero di materia.

2. **INDIRIZZI** per gli atti di governo del territorio nella definizione delle trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti residenziali, commerciali o produttivi e di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti, sono:

- adeguatamente considerare e soddisfare, le esigenze del servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali, pericolosi e non, in particolare individuando appositi e adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, al fine di contribuire al conseguimento, a livello comunale, degli obiettivi di riduzione della produzione dei rifiuti e di raccolta differenziata definiti dal D.Lgs. 152/2006 e dai Piani Regionale e Provinciale di Gestione dei Rifiuti;

- promuovere di campagne di sensibilizzazione ed adozione di strategie per incentivare la raccolta differenziata;

3. **DIRETTIVE:** Il Regolamento Urbanistico e gli altri atti di governo del territorio devono prevedere, secondo i criteri indicati nel piano provinciale di gestione dei rifiuti, spazi adeguati per la localizzazione di:

- isole ecologiche, costituite da insiemi di contenitori stradali per favorire la raccolta differenziata, con particolare attenzione alle grandi utenze (supermercati, alberghi e attrezzature collettive, attività speciali, etc.);

- idonei punti di conferimento per alcune tipologie di rifiuti speciali (a esempio rifiuti inerti) o di grosse dimensioni;

- ecocentri, intesi quali punti di conferimento sorvegliato anche per rifiuti verdi, ingombranti e pericolosi, senza trattamenti;

- depositi funzionali provvisori per specifiche tipologie di rifiuti;

- stoccaggi funzionali di piccole dimensioni, meglio specificati come luoghi di raccolta decentrati, a disposizione prevalentemente dell'utenza domestica, a meno di specifici accordi.

Il Regolamento Urbanistico, in relazione alle aree di cui ai punti precedenti, fissa specifiche norme tecniche che minimizzino l'impatto ambientale e per salvaguardare le altre funzioni previste per le aree circostanti e dovrà inoltre, nella definizione delle scelte localizzative, verificarne la compatibilità delle funzioni previste con la presenza di impianti per lo smaltimento dei rifiuti.

## **CAPO IV – ECOSISTEMI DELLA FAUNA E DELLA FLORA**

### **Art. 34 - Tutela degli ecosistemi della FAUNA e della FLORA**

1. Sono obiettivi specifici in relazione alla tutela degli ecosistemi della fauna e della flora ed al mantenimento del patrimonio naturale:

- la conservazione degli habitat naturali, la tutela della biodiversità e delle specie animali e vegetali in conformità con gli indirizzi comunitari e la legislazione nazionale e regionale;

- la tutela ed il mantenimento della rete ecologica di interconnessione tra le principali emergenze ambientali costituite dai principali corsi d'acqua. In tal senso si assumono le indicazioni di cui alla DGRT n° 1148/2002 "Indicazioni tecniche per l'individuazione e la pianificazione delle aree di collegamento ecologico".

- il coordinamento della disciplina delle aree agricole con gli altri Comuni dell'area del Chianti e della Val d'Elsa, al fine di garantire in modo diffuso il perseguimento degli obiettivi di tutela sopraindicati.

2. **INDIRIZZI:** gli ecosistemi della fauna e della flora costituiscono il risultato di una complessa rete di relazioni fra vegetazione, suoli, acque, clima e componenti animali e antropiche ed in tutti gli interventi sul territorio comunale dovranno essere adottate idonee misure di salvaguardia, tese alla ricerca di equilibri ecologici più consolidati, al fine di tutelare la biodiversità vegetazionale e faunistica.

3. **DIRETTIVE:** le previsioni di nuove opere idrauliche trasversali dovranno risultare compatibili con la fauna ittica e con la conservazione della vegetazione ripariale esistente, favorendo anche, ove possibile, l'impianto di formazioni lineari di specie arboree da legno lungo i corsi d'acqua e ponendo la massima attenzione a non alterare il valore ecologico dei corridoi biotici esistenti e adottando tutte le misure utili al rafforzamento della rete ecologica connettiva dell'intero territorio comunale.

- gli atti di governo del territorio dovranno individuare criteri e agevolazioni per il mantenimento ed il rafforzamento dei corridoi biotici, dei sistemi connettivi e di tutti gli elementi utili alla rete ecologica, in particolare in corrispondenza degli attraversamenti infrastrutturali. Tali atti dovranno altresì definire la realizzazione di interventi di mitigazione, quali la creazione di siepi, filari alberati, l'ampliamento delle fasce ripariali, la riqualificazione ambientale del paesaggio agricolo (filari alberati, siepi), i criteri per la progettazione e realizzazione del verde pubblico e privato.

## **TITOLO V – PREVENZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO, SISMICO E IDRAULICO**

### **Art. 35 – Normativa di riferimento**

1. Con riferimento all'ammissibilità degli interventi edilizi, la disciplina per la prevenzione del rischio geologico, idraulico e sismico fa diretto riferimento alle leggi dello Stato e della Regione Toscana nonché alle norme emanate dall'Autorità di Bacino del F. Arno. Costituiscono riferimenti normativi anche gli indirizzi e le prescrizioni espressi dal Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana e dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze.

3. Gli studi geologici, geomorfologici idraulici allegati al presente Piano integrano il quadro conoscitivo dell'Autorità di Bacino del F. Arno e costituiscono elemento di base per l'adeguamento delle carte di pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante e di pericolosità idraulica del PAI secondo l'art. 32 delle NTA del PAI.

2. In base alla DPGR 25/10/11 n. 53R, il territorio comunale è stato suddiviso in classi di pericolosità geologica, idraulica e sismica (Tavv G03, G04, G05). Le zonazioni di pericolosità discendono dai quadri conoscitivi aggiornati secondo le indicazioni del citato Regolamento regionale 53R.

## **Art. 36 – Prevenzione del rischio geologico .**

1. Sulla base delle prescrizioni della DGRT 25.10.11 n° 53/R, nella Tav. G03 sono riportate le perimetrazioni di pericolosità geologica dell'intero territorio comunale. In particolare il territorio comunale è stato suddiviso nelle seguenti classi:

### *Classe G1 (pericolosità geologica bassa)*

Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologico giaciture non costituiscono fattori predisponenti il verificarsi di processi morfoevolutivi.

### *Classe G.2 (pericolosità geologica media)*

Aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%.

### *Classe G.3 (pericolosità geologica elevata)*

Aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%.

### *Classe G.4 (pericolosità geologica molto elevata)*

Aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza, aree interessate da soliflussi.

2. Il Regolamento Urbanistico dovrà:

- definire una classificazione di fattibilità per tutte le destinazioni d'uso previste dal progetto sulla base del rapporto tra grado di pericolosità geologica e vulnerabilità del singolo intervento.
- definire le necessarie prescrizioni da associare ad ogni classe di fattibilità.

## **Art. 37 – Prevenzione del rischio idraulico**

1. Sulla base delle prescrizioni del DPGR 25.10.11 n° 53/R, nella Tav. G04 sono riportate le perimetrazioni di pericolosità idraulica dell'intero territorio comunale. In particolare il territorio comunale è stato suddiviso nelle seguenti classi:

### *Classe I.1 – Pericolosità idraulica bassa*

Aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda

### *Classe I.2 – Pericolosità idraulica media*

Aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

### *Classe I.3 – Pericolosità idraulica elevata*

Ricadono in questa classe le zone interessate da allagamenti con tempi di ritorno compresi tra 30 e 200 anni.

In assenza di studi idrologico-idraulici, rientrano in classe di pericolosità elevata le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono morfologicamente in condizione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

### *Classe I4 – Pericolosità idraulica molto elevata*

Ricadono in questa classe le zone interessate da allagamenti con tempi di ritorno inferiori a 30 anni.

In assenza di studi idrologico-idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono contestualmente le seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

2. Il Regolamento Urbanistico dovrà definire:

- la classificazione di fattibilità per tutte le destinazioni d'uso previste dal progetto sulla base del rapporto tra grado di pericolosità idraulica e vulnerabilità del singolo intervento.
- le necessarie prescrizioni da associare ad ogni classe di fattibilità.
- i criteri progettuali per limitare l'impermeabilizzazione dei suoli.
- i criteri applicativi per le procedure di compensazione dei maggiori volumi di acque meteoriche prodotti dalla impermeabilizzazione dei suoli e dalle trasformazioni morfologiche.

### **Art. 38 – Prevenzione del rischio per effetti sismici**

1. Sulla base delle prescrizioni della DGRT 25.10.11 n° 53/R e all'ODPCM 3907/2010, nella Tav. G05 sono riportate le perimetrazioni di pericolosità sismica locale secondo le analisi di microzonazione sismica di Livello I. In particolare le aree interessate dalla microzonazione sismica sono state suddivise nelle seguenti classi:

*Classe S.1 – Pericolosità sismica bassa.*

Ricadono in questa classe le zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

*Classe S.2 – Pericolosità sismica media.*

Ricadono in questa classe le zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici e le zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3).

*Classe S3 – Pericolosità sismica elevata.*

Ricadono in questa classe zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici, le zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi, i terreni suscettibili di liquefazione dinamica, le zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse, le aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e faglie capaci (faglie che potenzialmente possono creare deformazione in superficie) e le zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.

*Classe S.4 – Pericolosità sismica molto elevata.*

Ricadono in questa classe le zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici.

2. Il Regolamento Urbanistico dovrà:

- definire una classificazione di fattibilità per tutte le destinazioni d'uso previste dal progetto sulla base del rapporto tra grado di pericolosità sismica e vulnerabilità del singolo intervento.
- definire le necessarie prescrizioni da associare ad ogni classe di fattibilità.

### **Art. 39 – Prevenzione del rischio idrogeologico**

1. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere specifiche normative per la salvaguardia della risorsa idrica mediante valutazione dell'impatto di attività particolarmente inquinanti.

## PARTE III

# LE STRATEGIE DELLO SVILUPPO TERRITORIALE E L' ATTUAZIONE DEL PIANO

## TITOLO I - LE STRATEGIE DELLO SVILUPPO TERRITORIALE

### Art. 40 - Obiettivi generali

1. Gli obiettivi generali per il governo del territorio del Comune di Barberino Val d'Elsa sono definiti nel rispetto ed in stretta relazione con i contenuti dello Statuto del Territorio, di cui alla precedente Parte II.

Gli obiettivi generali del Piano Strutturale sono:

a) **Qualità ambientale**: rafforzare la qualità ambientale e potenziare le reti di connessione ecologica, tutelando l'integrità fisica e paesaggistica del territorio comunale, al fine di contribuire al mantenimento dei caratteri originari del paesaggio agrario collinare e dei valori di naturalità e di biodiversità degli ecosistemi esistenti;

b) **Identità e coesione territoriale**: rafforzare e valorizzare le specifiche vocazioni ed identità territoriali, identificando modelli di sviluppo compatibili con i caratteri dei diversi luoghi e con la natura policentrica del sistema insediativo urbano; innalzare la qualità della vita degli abitanti, rafforzare la coesione territoriale utilizzando la peculiare posizione al confine fra i sistemi del Chianti e della Val d'Elsa;

c) **Sostegno alle attività produttive**: rafforzare il sistema economico, creando condizioni per l'innovazione imprenditoriale, consolidando e riqualificando il tessuto delle attività produttive locali, con il sostegno alle attività produttive agricole, la riorganizzazione delle attività dell'artigianato, dell'industria e del commercio e la razionalizzazione delle reti per la mobilità delle persone e merci;

d) **Attrattività e Turismo sostenibile**: accrescere la dotazione e la qualità dei servizi locali e in generale l'offerta di servizi per il turismo e tempo libero, nella prospettiva di un loro sviluppo integrato sostenibile, contribuendo ad elevare l'attrattività del territorio e a migliorare la vivibilità per i residenti; promuovere la valorizzazione turistica del patrimonio ambientale e paesaggistico in stretta connessione con le attività agricole e con la finalità di favorire la permanenza e lo sviluppo delle tradizionali coltivazioni collinari.

2. La sostenibilità dello sviluppo del Comune di Barberino Val d'Elsa è perseguita anche attuando il miglioramento dell'integrazione territoriale delle aree comprese fra il Chianti e la Val d'Elsa e coordinando le proprie scelte strategiche con le politiche dei territori che, per ragioni storiche, di prossimità, di omogeneità e/o complementarietà, presentano forti relazioni con il territorio comunale.

### Art. 41 – Linee di intervento

1. In relazione agli obiettivi generali per il governo del territorio, indicati nell'articolo precedente, di seguito sono indicate le conseguenti linee di intervento che debbono essere messe in atto.

2. **Qualità ambientale**. Le politiche per il rafforzamento e la tutela delle componenti ambientali del territorio di Barberino Val d'Elsa perseguono le seguenti linee di intervento:

- sviluppare e integrare attività compatibili come forma di valorizzazione e presidio delle aree ad elevata naturalità o qualità paesaggistica nei confronti delle minacce derivanti dal degrado e dall'abbandono delle attività tradizionali, ed in primo luogo delle attività agricole tradizionali e/o ecocompatibili.

- ridurre i rischi di allagamento, con l'individuazione degli interventi atti a contenere i fenomeni di esondazione e con il ripristino della continuità fisica dei corsi d'acqua e della rete minore di drenaggio;

- programmare e progettare interventi di difesa del suolo e di regimazione idraulica integrati, che coniughino gli aspetti di prevenzione del rischio idraulico e idrogeologico con il miglioramento della qualità delle acque e la fruibilità dei luoghi;

- controllare lo sfruttamento della risorsa acqua, promuovendone il corretto uso, incentivando il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, alla raccolta e all'impiego delle acque meteoriche, al reimpiego delle acque reflue;

- regolare le trasformazioni e gli usi del suolo in considerazione delle vulnerabilità e delle criticità ambientali, prevenendo gli eventuali effetti negativi e contribuendo alla loro riduzione, al fine di raggiungere un elevato livello di protezione dell'ambiente nel suo complesso;

- potenziare le reti e realizzare, ove mancanti, gli impianti di depurazione delle acque di scarico e il controllo e la mitigazione degli inquinamenti in generale.

3. **Identità e coesione territoriale.** Le politiche per la valorizzazione delle vocazioni e delle specificità del territorio perseguono le seguenti linee di intervento:

- tutelare e valorizzare le risorse culturali e simboliche diffuse;

- mantenere il paesaggio agrario e definire modelli insediativi compatibili con i prevalenti caratteri di ruralità del territorio;

- mantenere la relazione consolidata tra centri abitati e campagna, ponendo particolare attenzione alla qualità delle aree di contatto tra insediamenti urbani e territorio aperto;

- rafforzare la polarità e la capacità di aggregazione delle aree centrali del capoluogo, delle frazioni e delle aree di espansione industriale favorendovi l'insediamento di attrezzature, servizi e parcheggi ed il riordino degli spazi pubblici;

- riqualificare e mantenere il sistema dei servizi di livello locale presenti nel territorio comunale (scuole, centri civici, verde pubblico, ecc.) e potenziare l'offerta dei servizi per gli anziani e quelli per l'infanzia;

- migliorare la capacità di accoglienza, promuovendo il recupero del patrimonio edilizio esistente e assicurare offerte abitative compatibili con le possibilità di accesso da parte delle fasce giovani della popolazione, dei nuclei famigliari a basso reddito e dei lavoratori stranieri;

- definire un assetto della mobilità che temperi l'esigenza di spostarsi con quella di garantire la salute e la sicurezza dei cittadini, in particolare introducendo percorsi protetti pedonali e ciclabili e valorizzando il ruolo della viabilità minore quale infrastruttura di supporto allo sviluppo del territorio rurale.

4. **Sostegno alle attività produttive.** Le politiche per la difesa e la promozione alle attività produttive perseguono le seguenti linee di intervento:

- promuovere e valorizzare le attività agricole come specifica e diffusa risorsa produttiva e come condizione per la conservazioni dei tratti peculiari del paesaggio collinare;

- sostenere lo sviluppo della piccola e media industria e dell'artigianato locale, dotando le aree produttive esistenti delle infrastrutture e dei servizi necessari e favorendo, ove necessario, l'adeguamento degli impianti produttivi esistenti;

- migliorare la funzionalità e l'efficienza delle reti di comunicazione, in relazione alla loro gerarchizzazione e alla loro connessione con le attività produttive esistenti o previste,

- elevare la dotazione delle aree produttive di standard di qualità urbanistica: spazi e servizi di supporto alle attività e per chi opera (centri integrati per le aziende insediate, dotazioni di parcheggi e di verde, servizi collettivi); aree da destinare alle dotazioni ambientali a titolo compensativo; sistemi integrati per la mobilità di persone e di merci;

- promuovere azioni di sostegno per le imprese di costruzioni locali, volte a favorire e consolidare la capacità produttiva e a finalizzarla agli obiettivi prioritari prefigurati dalla amministrazione a favore di interventi volti al recupero del patrimonio edilizio esistente e all'edilizia sostenibile.

5. **Attrattività e turismo sostenibile.** Le politiche per aumentare le opportunità offerte dal territorio perseguono le seguenti linee di intervento:

- promuovere la fruizione turistica del territorio attraverso la valorizzazione delle risorse ambientali, paesistiche, storiche e culturali e agro-alimentari, nella prospettiva di un loro sviluppo equilibrato ed integrato e fondato sulle complementarità e sinergie fra i diversi elementi territoriali di valore ed i servizi (culturali, informativi e tecnici) per la loro fruizione;

- promuovere le qualità del territorio fra il Chianti e la valle dell'Elsa, valorizzando la filiera agricoltura, alimentazione, ospitalità rurale, commercio di prodotti tipici e dell'artigianato;

- migliorare la dotazione e promuovere la qualificazione dei servizi privati; potenziando la rete diffusa degli esercizi commerciali di vicinato e qualificando, con l'accrescimento dei servizi e dei parcheggi, il sistema delle medie e grandi strutture di vendita concentrato nella zona industriale a confine con Poggibonsi;
- prevedere attrezzature sportive di qualità, anche complementari alle attrezzature ricettive;
- elevare la qualità delle progettazioni architettoniche e degli interventi sul territorio, promuovendo anche interventi di riqualificazione urbana integrati, per la tutela ed il recupero del patrimonio edilizio di antica formazione e per la riqualificazione delle zone centrali ed il riordino delle aree degradate;
- valorizzare e promuovere le relazioni esistenti tra i valori naturalistici e quelli storico-culturali del territorio comunale;
- allestire itinerari integrati inquadrandoli nel generale contesto comunale e considerandoli anche in relazione ai territori comunali limitrofi ed alle mete di interesse accessibili da Barberino Val d'Elsa ;
- integrare e ampliare l'offerta dei servizi per il turismo, finalizzata al potenziamento della rete per l'"ospitalità diffusa", (agriturismi, affittacamere e case vacanza) ed alla qualificazione delle strutture alberghiere specializzate.

## **TITOLO II - L'ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **CAPO 1 – DIMENSIONAMENTO E UTOE**

#### **Art. 42 – Criteri generali per il dimensionamento**

1. Il dimensionamento del Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 7 del DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R, è espresso in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) ed è articolato secondo le seguenti funzioni:

- a) residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato
- b) industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- c) commerciale relativa alle medie strutture di vendita;
- d) commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione;
- e) turistico – ricettiva;
- f) direzionale, comprensiva delle attività private di servizio;
- g) agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo.

2. I limiti dimensionali fissati dalla Variante generale al PS per l'orizzonte temporale del 2030, costituiscono il riferimento per il Regolamento Urbanistico, per i programmi, i progetti e i piani di settore e devono sempre essere rispettati, in quanto garantiscono la sostenibilità degli interventi. La sostenibilità dello sviluppo territoriale è perseguita valutando le prestazioni delle risorse essenziali del territorio, sia per il residuo del RU previgente, che per le nuove previsioni di PS. In particolare:

- non concorrono al dimensionamento gli interventi, ritenuti compatibili, come le ristrutturazioni edilizie e gli ampliamenti planivolumetrici "una tantum" ;

- concorrono al dimensionamento gli interventi di nuova edificazione di completamento e saturazione; le riqualificazioni insediative e le ristrutturazioni urbanistiche, per le quote di SUL interessate da mutamento d'uso; le nuove edificazioni da realizzarsi tramite strumento attuativo;

- non sono conteggiati nel dimensionamento del PS gli interventi già previsti dal previgente PRG e già confermati dal 1° RU, nonché gli interventi previsti dal 1°RU, confermati dalla Variante generale ed attualmente in corso di realizzazione, ovvero per i quali siano stati rilasciati od acquisiti i titoli abilitativi al 30.06.2013;

- non sono computati, ai fini della verifica del rispetto dei limiti quantitativi, le superfici destinate alle attività agrituristiche, mentre sono computati i mutamenti di destinazione d'uso da quella agricola alle altre funzioni

- non sono computati gli spazi e gli impianti destinati alle funzioni agricole produttive in quanto gli stessi sono dimensionalmente definiti sulla base dei Piani Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale.

3. Il successivo Regolamento Urbanistico non potrà consumare l'intera soglia dimensionale stabilita dal PS ed il dimensionamento dei singoli Regolamenti Urbanistici, che verranno poi approvati, dovrà essere valutato, per le aree di trasformazione insediativa, in relazione al fabbisogno quinquennale, allo stato delle risorse e dei servizi disponibili ed in relazione alle condizioni alla trasformabilità poste dalla VAS, nonché alle opere da essa



previste e programmate da realizzare. Per questo dovrà essere effettuato un monitoraggio che verifichi l'effettiva attuazione di ciascun RU alla fine dei cinque anni di applicazione.

4. Gli uffici competenti predispongono il monitoraggio relativo allo stato di attuazione di ciascun RU al fine di accertare il grado di conseguimento degli obiettivi strategici del PS con particolare riferimento al recupero del patrimonio edilizio esistente, alla riqualificazione delle strutture insediative e del paesaggio, alle opere di potenziamento dei servizi e delle infrastrutture e alla sostenibilità dei nuovi carichi insediativi.

#### **Art. 43 – Dimensioni massime ammissibili**

1. Il PS prevede le seguenti dimensioni massime ammissibili per ciascuna funzione indicata al precedente articolo; esse comprendono gli interventi di recupero e di riqualificazione insediativa, di completamento edilizio, e di trasformazione degli assetti insediativi rappresentati sia dagli interventi di espansione che dagli interventi di rigenerazione urbana e di riorganizzazione urbanistica:

Nuove superfici residenziali:	Sul mq 48.250
Nuove superfici direzionali e servizi:	Sul mq 23.000
Nuove medie superfici di vendita:	Sul mq 17.000
Nuove grandi superfici di vendita:	Sul mq 0
Nuove superfici produttive:	Sul mq 21.000
Nuove superfici turistico-alberghiere:	Sul mq 13.750

2. La dimensione massima ammissibile del PS per gli insediamenti residenziali è pari a mq 48.250 di superficie utile lorda; tale quantità comprende anche la quota residua del Regolamento urbanistico (RU) vigente e non ancora attuata.

3. Oltre alla superficie di cui al precedente comma il dimensionamento della funzione residenziale potrà disporre di un'ulteriore superficie, pari al 15% circa di quella stabilita al precedente comma, ovvero 7250 mq, da destinare ad attività complementari alla residenza, quali le attività commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato, bar e ristoranti; solo nella zona industriale, in considerazione della mancanza di insediamenti residenziali, gli esercizi di vicinato, i bar ed i ristoranti sono calcolati nelle superfici previste per le medie strutture di vendita;

3. La dimensione massima ammissibile del PS per nuovi insediamenti per le attività direzionali e servizi è complessivamente di 23.000 mq di Sul.

4. La dimensione massima ammissibile del PS per nuove strutture di media superficie di vendita è pari a 15.000 mq di Sul.

5. La dimensione massima ammissibile del PS per nuovi insediamenti produttivi, è pari a 21.000 mq di Sul.

6. La dimensione massima ammissibile del PS per nuove strutture turistico ricettive è pari a mq 13,750 di Sul. Da questa quota sono esclusi le superfici riferibili alle attività agrituristiche ed alle strutture ricettive extraalberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, non comprese nella destinazione d'uso turistico-ricettiva.

#### **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 rige-

nerazione 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. 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 della 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 strategie 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. 46 – 1. Sistema territoriale delle Colline del Chianti: 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 presente disciplina il dimensionamento è dettagliato per categorie di intervento (recupero, completamento, aree di trasformazione) e per UTOE.

1 – Sistema Territoriale delle Colline del Chianti	Superficie territoriale	Kmq	<b>27,29</b>
<b>Abitanti 2013</b> (30.06.2013)			<b>n.644</b>

Aree a Standard esistenti al 30/06/2013				
Totale	Istruzione	Attr. collettive	Verde attrezz.	Parcheggi
<b>117,56</b>	0	105,09	6,87	5,59
<b>mq/ab</b>	mq/ab.	mq/ab.	mq/ab.	mq/ab

Nuove superfici residenziali				Sul mq 8750
Nuove superfici direzionali e servizi				Sul mq 500
Nuove medie superfici di vendita				Sul mq 0
Nuove superfici produttive				Sul mq 0
Ricettività turistico alberghiera				Sul mq 5500

### 2. Descrizione delle UTOE

#### 1.2 - U.T.O.E. : Area di insediamento – Tignano.

Centro storico originato da un borgo fortificato isolato su un crinale terminante con un poggio, proprio di fronte al capoluogo di Barberino; successivamente l'edificato, in epoca recente, nel dopoguerra, si è allungato lungo la strada comunale di Tignano, proveniente da Tavarnelle, che percorre il crinale suddetto, senza interferire con l'edificato storico. Recentemente sono state realizzate alcune lottizzazioni previste nel previgente PRG.

#### 1.3 - U.T.O.E. : Area di insediamento - Monsanto .

Centro storico localizzato all'interno delle Colline del Chianti; costituito da un insediamento lineare, lungo la strada comunale di Monsanto che continua in via della Paneretta, tutto su un crinale ad ovest, oltre la Superstrada Firenze-Siena.

Inizia a nord con il complesso del Castello di Paneretta, continua lungo la strada comunale con la Chiesa e la canonica di San Ruffignano a Monsanto e , successivamente, si conclude al bivio con via di "Relle", con l'edificato più recente realizzatosi quasi completamente negli ultimi anni, attraverso tre piani attuativi previsti nei vari strumenti urbanistici. Quest'ultimi interventi non interferiscono con i complessi storici.

#### 1.4 - U.T.O.E. : Area di insediamento -Cortine.

Borgo storico raggruppato attorno alla Chiesa di San Lorenzo, costituito da un ristretto gruppo di case dall'aspetto rurale, ben conservato; non vi sono costruzioni recenti. E' localizzato all'interno delle colline del Chianti, ad ovest, oltre la Superstrada Firenze-Siena; si raggiunge tramite la strada comunale proveniente da Tignano oppure dal capoluogo stesso.

#### 1.5 - U.T.O.E. : Area di insediamento - Olena .

Piccolo borgo storico di origine medievale con al centro la Chiesa di San Pietro. E' localizzato nel cuore delle colline del Chianti, ad ovest , oltre la Superstrada Firenze-Siena; si raggiunge tramite strade comunali da Cortine e Monsanto. Non vi sono costruzioni recenti.

### 3. Le strategie d'intervento

3.1 *Per l'abitazione.* Il PS si propone di consolidare la presenza abitativa nel territorio rurale e nei centri minori puntando sul recupero edilizio e, nei soli centri di Monsanto e di Tignano, su limitati e mirati interventi di completamento del tessuto edilizio associati, ove necessario, al recupero di situazioni di degrado. Il PS mira ad elevare la dotazione di servizi nelle frazioni ,favorendo la permanenza e l'insediamento di servizi privati ( esercizi di vicinato, pubblici esercizi) e pubblici, ampliando la dotazione di spazi pubblici ( parcheggi e aree a verde attrezzato) , qualificando i luoghi di incontro e di aggregazione , migliorando la qualità degli spazi destinati alla viabilità con interventi diretti sull'arredo urbano e promuovendo interventi integrati e coordinati di sistemazione dei fronti stradali e delle aree di pertinenza degli edifici privati. Nelle frazioni di Tignano e Monsanto il

potenziamento dei servizi e la riqualificazione degli spazi pubblici può essere affidato a specifici progetti di centralità.

3.2 *Per le attività economiche* . Il PS privilegia in questo sistema territoriale il consolidamento e lo sviluppo delle attività agricole integrate con la fruizione e la valorizzazione turistica del territorio. A tal fine sostiene e promuove gli interventi di miglioramento agricolo ambientale, gli interventi di accrescimento e qualificazione delle strutture turistico ricettive (incluso un nuovo campeggio), gli interventi per ampliare e diversificare l'offerta turistica con attrezzature ed impianti sportivi , culturali e ricreativi , quali i progetti per il "Parco Botanico del Chianti" e l'Osservatorio astronomico.

3.3 *Per la mobilità* .Il PS privilegia l'adeguamento puntuale e la manutenzione della rete viaria esistente e promuove forme di mobilità alternativa, finalizzate anche alla fruizione turistica del territorio, e centrate su una rete diffusa di sentieri e tracciati escursionistici che rivitalizzano la trama della viabilità storica.

3.4 *Per i servizi a rete*. Il PS persegue il miglioramento delle infrastrutture a rete in particolare del sistema fognature-depurazione , il potenziamento del sistema acquedottistico, mediante reperimento di nuove risorse; l'estensione della rete gas-metano.

## Art. 47 – 2. Sistema territoriale delle Colline 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 della presente disciplina il dimensionamento è dettagliato per categorie di intervento (recupero, completamento, aree di trasformazione) e per UTOE.

2 – Sistema Territoriale delle Colline dell'Elsa	Superficie territoriale	Kmq <b>33,30</b>
<b>Abitanti 2013</b> (30.06.2013)		<b>n. 2950</b>

Aree a Standard esistenti al 30/06/2013				
Totale	Istruzione	Attr. collettive	Verde attrezz.	Parcheggi
<b>35,27</b>	3,42	3,21	22,71	5,93
<b>mq/ab</b>	mq/ab.	mq/ab.	mq/ab.	mq/ab

Nuove superfici residenziali	Sul mq 34000
Nuove superfici direzionali e servizi	Sul mq 2500
Nuove medie superfici di vendita	Sul mq 4000
Nuove superfici produttive	Sul mq 0
Ricettività turistico alberghiera	Sul mq 8250

### 2. Descrizione delle UTOE

#### 2.2 - U.T.O.E.: Area di insediamento - Barberino Capoluogo.

Capoluogo del comune, organizzato intorno al centro storico, edificato su di una sommità collinare lungo un crinale, la sua storia inizia nel XIII secolo, con la distruzione di Semifonte. E' localizzato lungo un importante tracciato viario storico; la via Cassia, che da Firenze conduce per Siena a Roma , era collegata con la via "Francigena". Nel centro storico sono ancora rintracciabili notevoli tratti delle vecchie mura, come è ben conservato sia l'impianto urbanistico che l'aspetto tipologico architettonico. La parte nuova è stata realizzata fuori delle mura, a cominciare dagli inizi del 1900, sia in direzione di Firenze, che in direzione di Siena, lungo la via Cassia. Recentemente sono stati realizzati o sono in corso di ultimazione tutti i piani attuativi previsti dal precedente PRG.

#### 2.3 - U.T.O.E. : Area di insediamento - San Filippo a Ponzano.

Centro abitato localizzato lungo la via Cassia a poca distanza dal capoluogo, in direzione di Poggibonsi-Siena. Il centro storico è caratterizzato dalle aggregazioni realizzatesi intorno alle Chiese di San Michele e San Filippo a Ponzano, tutte a monte della via Cassia, in posizione dominante. L'edificato recente è stato realizzato a valle della via Cassia e non interferisce con i complessi storici; può usufruire di attrezzature e servizi presenti nel capoluogo data la vicinanza ad esso.

#### *2.4 - U.T.O.E. : Area di insediamento - Marcialla.*

Marcialla è insieme a Vico una delle frazioni o centri più popolati del comune di Barberino. E' localizzata anch'essa su un crinale, a nord del territorio del comune, lungo la strada provinciale n° 49 Certaldo-Tavarnelle; parte dell'edificato sconfinava nel comune di Certaldo. Il centro abitato è strutturato in linea, lungo l'asse principale che coincide con la predetta strada provinciale; il nucleo centrale si identifica col centro storico, che in epoca recente si è allungato a nord, in direzione di Firenze e a sud in direzione di Tavarnelle, da cui dista pochi chilometri.

#### *2.5 - U.T.O.E. : Area di insediamento - Petrograno, Semifonte.*

Borgo esterno all'ex città di Semifonte, distrutta dai fiorentini nel 1202; localizzato lungo la strada provinciale di San Donnino, sulle colline dell'Elsa, in un'area di notevolissimo valore archeologico, ambientale e paesaggistico. Fulcro dell'intero insediamento è la Villa-Fattoria Capponi; notevoli sono per quantità e qualità i complessi edilizi non utilizzati e/o sottoutilizzati. Non è presente edilizia recente.

#### *2.6 - U.T.O.E. : Area di insediamento - Pastine.*

Piccola borgata rurale intorno alla Chiesa romanica di San Martino, localizzata lungo la strada comunale che dal fondovalle dell'Elsa e precisamente da Vico d'Elsa, conduce al capoluogo. Non è presente edilizia recente.

#### *2.7 - U.T.O.E. : Area di insediamento - Sant' Appiano.*

Borgo rurale sorto intorno ad un'antichissima Pieve di notevole valore storico ed architettonico. E' localizzato, su un crinale che dal fondovalle dell'Elsa fa da spartiacque a due valli trasversali secondarie, lungo la strada comunale che sale, sia dalla "Zambra" che da "Bosco ai Marzi" fino al capoluogo. Attorno alla Pieve si sviluppa un piccolo borgo di case rurali che, pur non evidenziando particolari elementi architettonici, si caratterizza per una accorta disposizione sulla sommità del poggio, conferendo a tutto l'insieme un alto valore ambientale e paesaggistico. Negli anni recenti, alla fine del borgo, attraverso un piano attuativo, si è realizzato quanto ammesso dal previgente PRG.

#### *2.8 - U.T.O.E. : Area di insediamento - Vico d'Elsa.*

Vico d'Elsa insieme a Marcialla è una delle frazioni più popolate del comune. E' localizzata su una collina sovrastante la Val d'Elsa, vicino al confine con il comune di Certaldo; si raggiunge da strade comunali che si dipartono dalla strada regionale n° 429, oppure dal capoluogo con la strada comunale che passa da Pastine. E' costituita da un centro storico, ben conservato, localizzato "di testa" proprio sulla sommità collinare, all'interno del quale sono ancora rintracciabili ampi tratti delle vecchie mura e da una consistente parte nuova che si è formata lungo la strada proveniente dal capoluogo. Buona parte dell'edificato nuovo è stato realizzato recentemente, completando ed esaurendo, le previsioni ammesse dal previgente PRG.

#### *2.9 - U.T.O.E. : Area di insediamento - Linari a e b .*

Centro storico fortificato di antica origine ubicato su di un crinale inserito in un contesto ambientale e paesaggistico di particolare pregio. E' localizzato su un crinale dominante la Val d'Elsa; da questa si raggiunge con la strada comunale che si diparte, in località "Bosco ai Marzi", dalla strada regionale n° 429, per poi proseguire per Sant'Appiano ed il capoluogo. Nonostante la sua bellezza e suggestione, il centro storico si trovava fino a pochi anni fa in cattive condizioni di conservazione, in quanto semiabbandonato e sottoutilizzato: attualmente è in fase di attuazione un piano di recupero con destinazione residenziale su una parte consistente dell'edificato storico. Lungo la strada comunale proveniente dalla strada regionale n° 429, prima di giungere al centro storico di Linari, in anni recenti, sono stati realizzati diversi edifici mono e bifamiliari, a valle della strada stessa. Il centro storico è individuato come Linari a; l'espansione recente come Linari b.

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

**3.1 Per l'abitazione.** Il PS opera per consolidare il carattere policentrico del sistema insediativo urbano del Comune, centrato sul capoluogo, sulle frazioni maggiori e su una rete di centri minori di grande valore storico, paesaggistico e ambientale. A tal fine il PS persegue:

- la difesa della presenza abitativa diffusa sul territorio aperto in stretta connessione con il sistema insediativo storico e con la sua utilizzazione agricola;
- il consolidamento della funzione residenziale in ciascuna UTOE, da perseguire prioritariamente con interventi di recupero e nelle aree di frangia, privi di specifici valori, con mirati interventi di completamento, di ristrutturazione urbanistica e di circoscritta addizione edilizia;

- il miglioramento della qualità di vita nelle aree urbane del capoluogo e delle frazioni maggiori da realizzare con interventi integrati di riqualificazione urbana e con l'incremento della dotazione di servizi pubblici e privati: in particolare deve essere rafforzato il ruolo del capoluogo come centro di servizi alla scala comunale e deve essere garantita a Marcialla, a Vico d'Elsa ed a Linari un'autonoma e qualificata presenza di impianti ed attrezzature di interesse pubblico.

Nello specifico il PS fornisce i seguenti indirizzi al Ru ed agli altri atti di governo del territorio:

- rafforzare le centralità urbane di Barberino, di Vico e di Marcialla con la predisposizione di specifici progetti volti alla loro riqualificazione e con una prioritaria attenzione alla sistemazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche del capoluogo;
- completare gli interventi in corso e confermare le previsioni degli interventi di riqualificazione insediativa e di riorganizzazione urbanistica di aree degradate, dismesse o destinate ad usi produttivi non compatibili con i contesti insediativi: gli interventi riguardano principalmente Barberino e Marcialla;
- orientare una quota significativa delle nuove previsioni insediative verso la sperimentazione di modelli innovativi di edilizia sociale, a sostegno dei giovani e delle nuove forme di disagio sociale;
- completare il polo scolastico-sportivo di Bustecca e rafforzare la rete dei servizi di interesse generale in una logica sovracomunale;
- promuovere lo sviluppo di una rete radicata e qualificata di esercizi commerciali di vicinato;
- favorire il recupero fisico e funzionale dei centri storici, anche minori, nel rispetto dei valori storico architettonici testimoniali e con una peculiare attenzione alla sistemazione degli spazi esterno ed alle relazioni con il contesto paesaggistico.

**3.2 Per le attività economiche** . Il Ps privilegia in questo sistema territoriale il consolidamento e lo sviluppo delle attività agricole produttive e la loro integrazione con funzioni complementari come la ricettività rurale e la fruizione turistico naturalistica e turistico culturale del territorio. Il PS favorisce la rilocalizzazione delle attività produttive secondarie nelle zone industriali specializzate del fondovalle dell'Elsa. Il PS sostiene il commercio al dettaglio diffuso sul territorio, le attività di somministrazione, l'artigianato di servizio, in relazione alle politiche abitative ed in rapporto alla promozione di nuove forme di turismo: il turismo enogastronomico, il turismo culturale, l'ecoturismo.

**3.3 Per la mobilità** . Il PS mira a :

- separare i traffici di attraversamento da quelli locali nei principali centri del Comune; a tal fine prevede corridoi infrastrutturali, esterni all'abitato, per passare la SR 2 Cassia a Barberino e la SP 49 a Marcialla;
- migliorare i collegamenti fra i diversi centri del Comune per favorire l'accessibilità ai servizi ed ai luoghi di lavoro;
- completare nelle aree urbane gli interventi di ricucitura viaria, collegandoli ove possibile alla realizzazione di interventi edilizi privati;
- incrementare la dotazione di parcheggi pubblici in tutti i centri abitati e con particolare urgenza nelle aree centrali del capoluogo ed a servizio dei nuovi insediamenti scolastici.
- realizzare una rete efficiente di percorsi e tracciati a supporto della mobilità alternativa pedonale e ciclabile.

**3.4 Per i servizi a rete**. Il PS persegue il miglioramento delle infrastrutture a rete in particolare del sistema fognature-depurazione ed il potenziamento del sistema acquedottistico, mediante reperimento di nuove risorse.

## 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 della presente 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 <b>5,36</b>
<b>Abitanti 2013</b> (30.06.2013)		<b>n. 807</b>

Aree a Standard				
Totale	Istruzione	Attr. collettive	Verde attrezz.	Parcheggi

<b>9,81</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5,77</b>	<b>9,81</b>
<b>mq/ab</b>	<b>mq/ab.</b>	<b>mq/ab.</b>	<b>mq/ab.</b>	<b>mq/ab</b>

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 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 fognature interne e realizzazione del depuratore consortile "Le Lame", creano le condizioni indispensabili per presupporre piani di riqualificazione e trasformazione dei lotti. Sono ammissibili completamente 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 rilocalizzazione;
- agevolare gli insediamenti residenziali nelle aree esterne alla zona industriale, mediante limitati interventi 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 volumi esistenti;

- 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 scarichi 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 contenuti 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 variazioni 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 meteorologici (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 raziona-

lizzazione 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 carenza di aree per l'istruzione e per il verde attrezzato, come si evince dalla tabella seguente:

<b>Standard esistenti (30/06/2013)</b>	<b>mq</b>	<b>mq/ab.</b>	<b>min. mq/ab.</b>
aree per l'istruzione	<b>10089,15</b>	2,29	4,5
attrezzature collettive	<b>77156,11</b>	17,53	2
aree per parcheggi	<b>36576,68</b>	8,31	2,5
verde attrezzato	<b>74626,65</b>	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 rafforzare 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 comparti 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	0	0	2500
	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	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	25.270,46	3000

Incrementi del settore turistico- ricettivo previsti.

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

## Comune di Barberino Val d'Elsa: riepilogo degli incrementi previsti sull'intero territorio comunale.

### Incrementi residenziali previsti

Totale Comune	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
		12500	9000

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

	DIREZIONALE - SERVIZI		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
Totale Comune	9000	5500	8500

	COMMERCIALE MSV		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
Totale Comune	5000	6000	6000

	COMMERCIALE GSV		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
Totale Comune	0	0	0

	PRODUTTIVO		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
Totale Comune	0	25.270,46	3000

### Incrementi del settore turistico- ricettivo previsti.

	TURISTICO RICETTIVO		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
Totale Comune	0	1250	12500