

COMUNE DI BARBERINO TAVARNELLE

PROVINCIA DI FIRENZE



## Variante

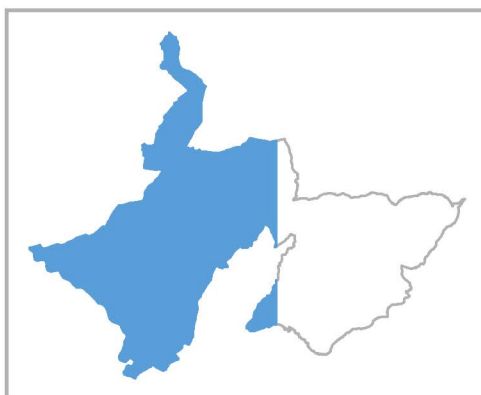
Approvato con deliberazioni C.C. n° 8 del 03.04.2014 (approvazione parziale)  
e n° 28 del 21.07.2015 (approvazione definitiva)

# PIANO STRUTTURALE e REGOLAMENTO URBANISTICO BARBERINO V.E.

SINDACO  
David Baroncelli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Arch. Pietro Bucciarelli

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE



PROGETTO URBANISTICO  
Arch. Gianni Vivoli  
Arch. Rosa Di Fazio

STUDI GEOLOGICI  
Geol. Gabriele Grandini  
Geocoprogetti

## RELAZIONE GENERALE

## INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. OBIETTIVI DELLA VARIANTE.....	2
3. LA VARIANTE AL P.S. e R.U .....	3
3.1 Lo stato della pianificazione comunale .....	3
3.2 Procedimento di formazione della Variante .....	4
3.1. Contenuti ed elaborati della variante .....	5
4. IL QUADRO DELLE CONOSCENZE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI .....	6
4.1 Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico .....	6
4.2 Salvaguardie e Vincoli presenti nell’ambito della variante .....	10
4.3 Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (P.T.C.) .....	10
4.4 Il Piano Strutturale.....	11
4.5 Il Regolamento Urbanistico .....	19
5. IL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO.....	25
6. IL CONTESTO TERRITORIALE .....	26
6.1 L’azienda ATOP S.p.A. ....	26
7. GLI OBIETTIVI SPECIFICI E DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE.....	29
7.1 Gli Obiettivi .....	29
7.2 La Variante al Piano strutturale .....	31
7.3 La Variante al Regolamento Urbanistico .....	33
7.4 Tabelle di sintesi della Variante al R.U. ....	36
7.5 Dotazioni territoriali DM 1444/68 .....	37
8. DESCRIZIONE DEGLI ELABORATI DI DELLA VARIANTE AL P.S. E AL R.U.....	38



## 1. PREMESSA

Il Comune di Barberino Val d'Elsa si è unificato con quello di Tavarnelle dal 1.1.2019 ma prima dello scioglimento degli organi istituzionali per le esigenze emerse come espresse nel protocollo d'intesa sottoscritto 27.12.2017 con ATOP S.p.A., Regione Toscana, Comune di Barberino Val d'Elsa e, a seguito dell'accordo procedimentale sottoscritto e approvato con delibera della Giunta Comunale n. 88 del 27.12.2018, è stato avviato il procedimento di variante al P.S. e R.U.

Tale procedimento è stato avviato con deliberazione della Giunta Comunale n. 89 del 31.12.2018, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/14 e contestualmente è stato avviato anche il procedimento di V.A.S., ex art. 22 L.R. 10/2010.

Per gli aspetti connessi alla rimodulazione e all'ampliamento degli ambiti insediativi, la conferenza di copianificazione si è espressa in data 4.4.2019 e ha ritenuto le previsioni conformi all'art. 25, c.5 e all'art. 64, c.6 della L.R. 65/2014, non rilevando elementi di criticità rispetto alla disciplina del PIT-PPR.

## 2. OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Alla fine di dicembre 2017, come detto, è stato approvato con delibera regionale un Protocollo di Intesa fra ATOP S.p.A., Regione Toscana, Comune di Barberino Val d'Elsa avente come oggetto il sostegno allo sviluppo delle attività di ATOP nella sua crescente proiezione sui mercati esteri per la produzione di impianti per motori elettrici di autotrazione di nuova generazione.

Come ampiamente illustrato nel Master Plan del settembre 2017 e come integrato nel 2018 e allegato alla richiesta del procedimento di Variante al R.U. e P.S. presentata il 15.11.2018 prot.n. 8386, per l'attuazione del programma di sviluppo dell'azienda si rendono necessari alcuni interventi infrastrutturali interni all'area di proprietà rivolti all'ampliamento degli spazi destinati alla produzione, alla ricerca e innovazione, alla formazione, ai servizi per i dipendenti, nonché alla riqualificazione ambientale e paesaggistica degli spazi esterni allo stabilimento con aree di sosta e di verde.

La variante è finalizzata principalmente a all'individuazione di alcune specifiche azioni volte a dare risposte alle necessità poste da ATOP S.p.A., ritenendo con tali azioni, di favorire lo sviluppo dell'attività produttiva con la conseguente ricaduta socio economica e la valorizzazione del territorio.

Gli interventi previsti dalla variante sono tesi al completamento delle aspettative di sviluppo aziendale che con l'ampliamento dell'area produttiva ai limiti delle aree di proprietà consente di adeguare e integrare le funzioni sia esistenti in azienda e di sviluppo verso la ricerca per continuare ad essere propositivi nel futuro e di assoluta eccellenza nel panorama nazionale e internazionale.

Tali interventi sono da considerare come anticipazioni del futuro Piano Strutturale e del Piano Operativo attualmente in fase di elaborazione, e si inseriscono all'interno di indirizzi e strategie sulle quali tale piano sarà incardinato.

Dando atto delle previsioni Urbanistiche del vigente P.S. e R.U. che articolano l'area di proprietà del complesso produttivo in varie zone omogenee: D3-D2.6-Verde privato-area agricola con diversa disciplina urbanistica, gli obiettivi fondanti della Variante sono:

- 1- Consentire una coerente funzione d'uso per le esigenze di sviluppo e riqualificazione dell'area di proprietà attuale di ATOP S.p.A. mediante l'ampliamento dell'area produttiva attuale (zona D3 e D26) fino al raggiungimento del limite della proprietà ricomprendendo all'interno le aree con destinazione attuale a verde privato e agricole.
- 2- Definire una omogenea normativa, sia del PS che del RU, per un' unica zona omogenea produttiva, al fine di consentire una organica progettazione e uso del complesso, mantenendo comunque un ambito di "raccordo paesaggistico" nel quale non consentire interventi di nuova edificazione per le peculiarità paesaggistiche della zona.
- 3- Incremento del dimensionamento ammissibile dell'area rispetto alle previsioni del PS e RU vigenti per la realizzazione di ampliamenti e nuovi edifici per le necessità dell'azienda sopra descritte.
- 4- Eseguire contestualmente alla variante una progettazione complessiva di riorganizzazione e riqualificazione del complesso produttivo, mediante P.A. convenzionato, e delle aree pubbliche adiacenti e delle infrastrutture interessate (viabilità, parcheggi, verde pubblico).

### **3. LA VARIANTE AL P.S. e R.U**

#### **3.1 Lo stato della pianificazione comunale**

Il Comune Barberino Val D'Elsa è dotato di Piano Strutturale, in variante al Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 54 del 01.06.2005, redatto ai sensi della L.R. 1/05 e successiva Variante approvata con D.C.C. n. 28 del 21.17.2015 e con un'ultima Variante Contestuale a seguito della Variante di Manutenzione del RU adottata con D.C.C. n.33 del 31.07.2018.



Il Comune è dotato inoltre di R.U., redatto ai sensi della L.R. 1/05, approvato con D.C.C. n. n.31 del 11.07.2006 e con D.C.C. n.45 del 11.10.2006 e Variante Generale approvata con D.C.C. n. 28 del 21.17.2015 e con un'ultima Variante di Manutenzione adottata con D.C.C. n.33 del 31.07.2018 e approvata dal C.C. il 14.12.2018

### **3.2 Procedimento di formazione della Variante**

Per la formazione della variante agli strumenti urbanistici comunali è necessario avviare diverse procedure con percorsi che si sovrappongono, per questo motivo si riporta l'analisi utile a contestualizzare la fase attuale e a programmare le prossime fasi e tempi necessari.

#### **1. Il procedimento urbanistico per le varianti, artt. 17 della L.R. 65/2014 è articolato in:**

1. avvio delle procedure urbanistiche e conseguenti consultazioni di enti, organi pubblici, organismi pubblici (i termini sono stabiliti nell'atto del Consiglio comunale);
2. svolgimento della conferenza di co-pianificazione (art. 25 della L.R. 65/2014);
3. svolgimento di attività di partecipazione del pubblico;
4. adozione;
5. deposito e presentazione di osservazioni;
6. istruttoria e controdeduzioni alle osservazioni pervenute;
7. approvazione, il cui atto contiene il riferimento puntuale alle osservazioni e le controdeduzioni, ed efficacia del piano.

#### **2. L'iter di formazione della variante**

##### **Fasi di lavoro svolte e in corso di svolgimento per l'adozione della variante:**

- ✓ Avvio delle procedure urbanistiche e di VAS il Comune ha approvato la Relazione di Avvio e il Documento Preliminare di VAS, con DGC n. 89 del 31.12.2018. I documenti sono stati contestualmente inviati agli organi competenti dell'avvio del procedimento di adeguamento al PIT/PPR come stabilito all'art. 231 della disciplina del piano medesimo.
- ✓ acquisizione dei pareri dei soggetti competenti da considerare nella redazione della variante al RU e del Rapporto Ambientale.
- ✓ Definizione e implementazione del quadro conoscitivo di riferimento e sintesi delle indagini. A tal fine sono state svolte attività di analisi, indagine e ricognizione funzionali alla definizione del progetto di piano: verifica dei quadri conoscitivi di PS, RU, PTCP e PIT/PPR, verifica della disponibilità delle banche dati dei SIT provinciale e regionale, analisi e indagini ricognitive relative all'ambito oggetto di variante, sopralluoghi e analisi ricognitive a supporto delle indagini geologiche ai sensi del Regolamento 53/R.

- ✓ Conferenza di Copianificazione per i nuovi impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato in relazione alle trasformazioni previste dalla variante. La Conferenza si è espressa favorevolmente con prescrizioni in data 4.4.2019
- ✓ Stesura definitiva degli elaborati di variante con l'elaborazione del progetto definitivo di variante costituito da elaborati di quadro conoscitivo e di progetto riferiti all'ambito interessato dalle trasformazioni, schede norma per gli interventi previsti, indagini geologico tecniche, elaborati del PS - stato vigente, elaborati del RU stato vigente e stato modificato
- ✓ Adozione da parte del Consiglio Comunale della Variante e del Rapporto Ambientale di VAS. Gli atti sono trasmessi alla Regione e sul BURT viene pubblicato l'avviso di avvenuta Adozione. Il Comune procede al deposito e alla pubblicazione dell'avviso di adozione delle varianti solo dopo aver trasmesso lo stesso alla Regione e alla Provincia.

### 3.1. Contenuti ed elaborati della variante

Più in generale di seguito sono elencati i contenuti della variante al P.S. e al R.U.:

#### - Variante al PS:

La variante al P.S. riguarda la modifica del perimetro dell'UTOE 3.5 di Valcanoro al fine di ricomprendere l'area esclusa da questa, l'adeguamento dell'uso del suolo, limitatamente all'area interessata, del quadro conoscitivo che non risulta aggiornato allo stato attuale e la disciplina dello Statuto del Territorio riguardante il dimensionamento del sistema del fondovalle dell'Elsa per integrarlo della maggiore SUL prevista per l'intervento.

Gli elaborati soggetti a modifica con la variante al P.S. sono i seguenti:

- Disciplina (estratto) – stato sovrapposto
- Tav. QC02 Ovest – Quadro Conoscitivo \_ Carta dell'uso del suolo
- Tav. P02 Ovest- Strategie del Piano \_ Sistemi, Sistemi, Subsistemi, UTOE

#### - Variante al RU:

La variante al R.U. riguarda la modifica dell'area produttiva industriale mediante l'ampliamento dell'area e la definizione di un'unica area omogenea produttiva con specifica normativa.

Modifica delle NTA relativamente all'area e del dimensionamento, in coerenza con quello della variante al P.S., per adeguarlo alle nuove necessità e previsioni.

Modifica delle dotazioni territoriali con incremento delle stesse.

Gli elaborati soggetti a modifica con la variante al R.U. sono i seguenti:



- Norme Tecniche di Attuazione (estratto) – stato sovrapposto
- Tav. 1.4 Sud-ovest- Il territorio Aperto
- Tav. 2.6 Gli Insediamenti Urbani -Le Grillaie-Drove, Valcanoro
- Verifica dotazioni territoriali ai sensi del DM 1444/1968
- Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi

## 4. IL QUADRO DELLE CONOSCENZE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

### 4.1 Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

La disciplina del PIT/PPR approvato con Del. C.R. n. 37 del 27 marzo 2015, con riferimento all'ambito della variante di cui si chiede l'avvio, si articola in due livelli:

1. Un primo livello generale che abbraccia tutto l' "Ambito 10. Chianti" che regola il territorio in base ai valori propri articolati in invarianti del paesaggio e per questi individua obiettivi per le strategie delle politiche di intervento;

In particolare per il territorio interessato dalla variante evidenzia i seguenti elementi:

#### a. I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

L'area industriale di Valcanoro-Cipressino si presenta come ultima propagine di un sistema industriale di fondovalle alle pendici del sistema collinare e pedecollinare sul quale si estende in gran parte il comune di Barberino Val D'Elsa e pertanto si inserisce in un contesto ambientale caratterizzato da due morfotipi identificati come invarianti che identificano tutti gli ambiti aperti nei dintorni: "11 Morfotipo della viticoltura: Si tratta di zone specializzate a vigneto, nella quasi totalità dei casi esito di recenti operazioni di ristrutturazione fondiaria e agricola. La maglia degli appezzamenti è ampia e, in certi casi, equipaggiata da un cor-reto vegetale. Nei casi in cui l'infrastrutturazione ecologica è assente sono presenti notevoli criticità dal punto di vista della biodiversità e della connettività ecologica, oltre che degli aspetti morfologici e idrogeologici."; "12 Morfotipo dell'olivicultura: Il morfotipo copre generalmente versanti e sommità delle colline mentre, nei contesti montani, è presente solo sulle pendici delle dorsali secondarie. A seconda del tipo di impianto, i paesaggi dell'olivicultura si distinguono in olivicultura tradizionale terrazzata, olivicultura tradizionale non terrazzata in genere caratterizzata da condizioni che rendono possibile la meccanizzazione, e olivicultura moderna intensiva".

#### b. Patrimonio territoriale e paesaggistico

"Le aree di fondovalle sono per lo più molto strette, a eccezione di quelle della Pesa e della Greve (e, in parte, dell'Ar-bia), fiumi che hanno svolto un ruolo strutturante il territorio chiantigiano. In genere i fondovalle, in particolare quello della Pesa, mostrano alterazioni della struttura paesistica dovute a espansioni residenziali, insediamenti produttive e infrastrutture, e a semplificazione del tessuto dei coltivi. Il nucleo storico di Greve in Chianti, oltre che costituire elemento di pregio per la

qualità architettonica e insediativa e per i rapporti con il paesaggio agrario, rappresenta una testimonianza significativa di "mercatale", un tipo di insediamento nato per la commercializzazione e lo scambio dei prodotti, collocato spesso lungo i corsi d'acqua in contesti strategici come al crocevia di diverse strade. Sempre nelle aree di fondovalle, alcuni tratti del Fiume Greve, dei torrenti Pesa, Ema e Arbia, ma soprattutto dei corsi minori (ad es. i torrenti Sezzate, Borro del Cesto, Drove, Massellone, ecc.), ospitano formazioni ripariali a salici e pioppi, o cenosi a galleria a dominanza di ontano nero (soprattutto negli alti corsi), quali corridoi ripariali della rete ecologica ed elementi del target regionale degli Ambienti fluviali e torrentizi.

#### **c. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali**

*"Riveste elevato valore paesaggistico la sostanziale con-servazione nelle pendici collinari della struttura profonda del territorio, con conservazione delle relazioni fra centri abitati, insediamento sparso e campagna, in termini funzionali e dal punto di vista della morfologia territoriale, nonostante i cambiamenti sostanziali dovuti principalmente ai fenomeni di urbanizzazione e di industrializzazione, concentrati nella zone pianeggianti di fondovalle, lungo la viabilità principale e in collina a ridosso dei centri abitati". L'area è classificata nell'Invariante come: " TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare"*

#### **d. Patrimonio territoriale e paesaggistico**

*"Le aree di fondovalle sono per lo più molto strette, a eccezione di quelle della Pesa e della Greve (e, in parte, dell'Ar-bia), fiumi che hanno svolto un ruolo strutturante il territorio chiantigiano. In genere i fondovalle, in particolare quello della Pesa, mostrano alterazioni della struttura paesistica dovute a espansioni residenziali, insediamenti produttive e infrastrutture, e a semplificazione del tessuto dei coltivi. Il nucleo storico di Greve in Chianti, oltre che costituire elemento di pregio per la qualità architettonica e insediativa e per i rapporti con il paesaggio agrario, rappresenta una testimonianza significativa di "mercatale", un tipo di insediamento nato per la commercializzazione e lo scambio dei prodotti, collocato spesso lungo i corsi d'acqua in contesti strategici come al crocevia di diverse strade. Sempre nelle aree di fondovalle, alcuni tratti del Fiume Greve, dei torrenti Pesa, Ema e Arbia, ma soprattutto dei corsi minori (ad es. i torrenti Sezzate, Borro del Cesto, Drove, Massellone, ecc.), ospitano formazioni ripariali a salici e pioppi, o cenosi a galleria a dominanza di ontano nero (soprattutto negli alti corsi), quali corridoi ripariali della rete ecologica ed elementi del target regionale degli Ambienti fluviali e torrentizi".*

#### **e. In questo Ambito vengono sinteticamente individuati i seguenti indirizzi per le politiche prevalenti:**

Per la estrema vicinanza e contiguità con il Sistema del Fondovalle si riportano anche le politiche di questo oltrechè i principali indirizzi delle politiche del Sistema di Collina del quale l'area rappresenta una propagine terminale:

#### **Sistema della Collina**

- *tutelare l'integrità morfologica e percettiva dei centri collinari che rappresentano emergenze visuali di valore paesaggistico e storico-culturale, le loro relazioni con gli intorni agrari, le visuali panoramiche e i rapporti di reciproca intervisibilità. A tal fine è necessario evitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali e sui versanti e garantire*



*che le nuove trasformazioni non alterino i caratteri percettivi dell'insediamento storico e del suo intorno paesaggistico ma si pongano in continuità e coerenza con essi (skyline urbani, trame agrarie e poderali, filari alberati);*

- *favorire iniziative e programmi volti a salvaguardare e riqualificare la struttura insediativa storica caratteristica del sistema della villa-fattoria, con azioni di riuso e riqualificazione che ne rispettino i tipi edilizi, senza ulteriori addizioni che compromettano la percezione d'insieme. In quest'ottica vanno tutelate anche le relazioni funzionali e paesaggistiche fra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiando il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura;*
- *valorizzare la conservazione attiva degli oliveti, dei se-minativi, delle rare testimonianze di prati pascolo, degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati, ecc.) e della loro caratteristica mosaicatura con i vigneti e superfici forestali, promuovendo una diversificazione che assicuri la continuità ecologica dei boschi e di ridurre il valore paesaggistico complessivo dell'area;*
- *favorire il mantenimento, anche attraverso adeguati sostegni, degli elementi di impronta tradizionale presenti nei sistemi colturali che si contraddistinguono per la loro multifunzionalità in termini di valore estetico-percettivo, storico-testimoniale, ecologico, di presidio idrogeologico e conservazione dei suoli (ciò in relazione alla presenza e all'efficienza di terrazzamenti, muri a secco e altre sistemazioni di versante);*
- *salvaguardare i versanti, in particolare quelli interessati da estese piantagioni arboree, anche favorendo l'adozione di metodi colturali e sistemi d'impianto atti a contenere l'erosione del suolo;*
- *adottare misure atte a limitare l'impermeabilizzazione, nei sistemi di Collina su depositi neo-quaternari a livelli resistenti, per non ostacolare la ricarica dei corpi acquiferi;*

## Sistema di Fondovalle

- *adottare misure atte a limitare l'impermeabilizzazione e disincentivare gli ulteriori processi di urbanizzazione con perdita di suolo agricolo, mantenendo i residuali varchi nell'edificato e recuperando livelli di permeabilità ecologica delle aree di pertinenza fluviale; sviluppare forme di integrazione con le attività agro-silvo-pastorali tradizionali (rete di ospitalità diffusa, agriturismi);*
- *adottare misure atte a limitare l'impermeabilizzazione e disincentivare gli ulteriori processi di urbanizzazione con perdita di suolo agricolo, mantenendo i residuali varchi nell'edificato e recuperando livelli di permeabilità ecologica delle aree di pertinenza fluviale;*
- *finalizzare la gestione delle fasce ripariali al miglioramento del continuum ecologico dei corsi d'acqua, anche attuando interventi di riqualificazione e di ricostituzione delle vegetazione ripariale (con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare") e migliorando i livelli di compatibilità ecosistemica degli interventi periodici di "pulizia" delle sponde.*

- f. In questo Ambito vengono sinteticamente individuati i seguenti obiettivi e orientamenti prevalenti:

#### **Obiettivo 1**

***Tutelare, riqualificare e valorizzare la struttura insediativa di lunga durata, improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legato al paesaggio agrario***

#### **Direttive correlate**

*Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:*

*1.3 - tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno. Tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti;*

*1.4 - contenere ulteriori espansioni urbane sia a carattere residenziale che artigianale/industriale nelle aree di pianura e fondovalle (in particolare della Pesa e della Greve), al di fuori del territorio urbanizzato. Nelle aree di margine degli insediamenti, favorire la riqualificazione morfologica e funzionale attraverso forme di integrazione tra tessuto costruito e rurale. Relativamente a complessi edilizi e aree caratterizzate da aspetti di degrado e disomogeneità (con particolare riferimento alle zone del Ferrone, Il Meleto, Sambuca, Te-sti), favorire interventi volti al superamento di tali criticità, alla mitigazione degli impatti paesistici, al miglioramento della qualità degli spazi aperti;*

*1.5 - assicurare che i nuovi interventi:*

- siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;*
- siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze;*
- rispettino le regole insediative e architettoniche storiche;*
- tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici;*
- contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica.*

*1.6 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, per-seguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico;*

*1.7 - favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari.*

## 4.2 Salvaguardie e Vincoli presenti nell'ambito della variante

Non sono presenti salvaguardie, vincoli di legge o prescrizioni del PIT/PPR.

## 4.3 Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (P.T.C.)

Con deliberazione del Consiglio Provinciale di Firenze n. 29 in data 20.2.2012 è stata adottata la variante di adeguamento de PTC che è stata approvata il 10 gennaio 2013.

Da un'analisi della Carta dello Statuto del Territorio del P.T.C.P. in scala 1:20.000 tavola n.35 approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n.1 del 10 Gennaio 2013 (pubblica sul BURT 13 Marzo 2013 n.11), la zona d'intervento ricade in:

- Art. 22. 22bis- Limite insediamenti
- Art. 23 - Aree produttive
- Parzialmente in Art.7 delle NTA– Tutela del territorio aperto;

Ai fini della coerenza con il PTCP devono essere osservate le seguenti indicazioni/criteri, secondo i principi:

### 1) del Titolo II dello Statuto del Territorio – Il Territorio Aperto

#### - Tutela del territorio aperto:

*(.....) la perimetrazione del territorio aperto è strettamente correlata alla definizione del margine urbano degli insediamenti ed è finalizzata (...) alla salvaguardia del territorio rurale, storicamente connotato da molteplici e complesse funzioni.*

In particolare:

Al paragrafo 2.1.5 "Presenza non agricole nel territorio aperto e nuovi insediamenti" si evidenzia:

#### Criteri di localizzazione I

*Nel delimitare le eventuali zone di espansione, gli strumenti urbanistici dei Comuni favoriscono, di norma, il completamento di aree già edificate e definiscono ambiti territoriali riservati all'agricoltura e alle attività connesse in modo che le nuove edificazioni di carattere non agricolo sottraggano il minore spazio possibile all'agricoltura. Nelle scelte localizzative dei nuovi insediamenti gli strumenti urbanistici privilegiano le aree limitrofe all'edificato esistente. (...)*

#### Direttiva I

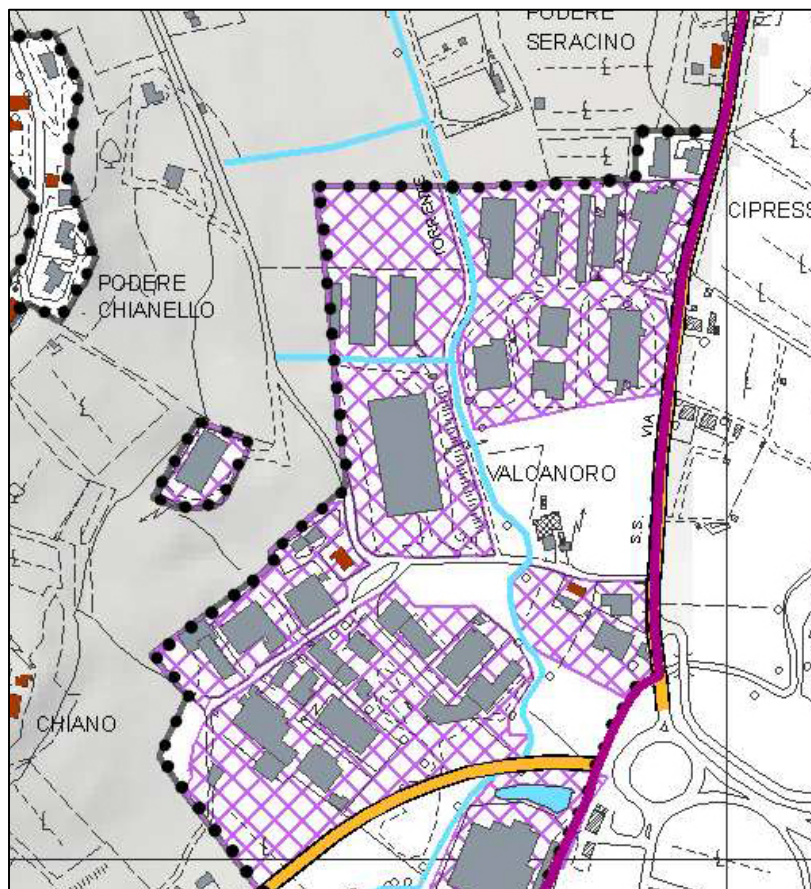
*(....) Gli strumenti urbanistici dei Comuni dispongono affinché siano protette al massimo le visuali panoramiche e siano favorite le soluzioni architettoniche che rispondono al carattere ambientale dominante. Tutte le misure di protezione paesistica vanno rapportate alle condizioni locali e commisurate alla vulnerabilità*

del luogo, con particolare riguardo alle visuali dei crinali, digradanti sul fondo valle, dai corsi d'acqua, dalle strade ecc.

...omissis..

#### Direttiva III

*Gli strumenti urbanistici dei Comuni assicurano che i nuovi insediamenti sono progettati secondo criteri di risparmio delle risorse e di sostenibilità ambientale, prevedendo per ciò che riguarda il ciclo delle acque di recupero e lo stoccaggio delle acque piovane e il trattamento reflui, ove possibile, con tecniche di fitodepurazione, che consentano riutilizzi di tipo non potabile o restituzione ai corpi recettori di acque di ottima qualità.*



Estratto P.T.C.P. – Tav. 35

#### **4.4 Il Piano Strutturale**

Il Piano Strutturale del comune di Barberino Val D'Elsa, approvato con D.C.C. n. 28 del 21-07-2015, che non ha avuto modifiche con la Variante adottata nel 2018 per l'area oggetto di intervento di seguito riportata, individua e fornisce obiettivi, indirizzi e prescrizioni nello Statuto del Territorio:

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

*.....omissis...*

### **3 - Sistema territoriale del Fondovalle dell'Elsa**

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. 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 ciclopedonali e la realizzazione delle attrezzature tipiche di un parco fluviale;*
- lo sviluppo di un'attività agricola che sia finalizzata alla salvaguardia attiva del territorio, da incentivare attraverso l'integrazione delle risorse agrarie tradizionali con quelle derivanti dal turismo di zona agricola, anche in relazione alle possibilità ricreative fornite dal Parco dell'Elsa;*
- la difesa della vocazione produttiva degli insediamenti industriali ed artigianali esistenti,*
- i completamenti del sistema insediativo, all'interno delle aree di "frangia" dei tessuti consolidati e dei tessuti residenziali, da classificare in relazione alle loro caratteristiche tipologiche e morfologiche;*



- la riqualificazione degli insediamenti esistenti ed in particolare del comparto a prevalente destinazione commerciale posto a sud della ferrovia, da attuare in modo coordinato con la riqualificazione degli attigui insediamenti del comune di Poggibonsi,
- la limitazione dei rischi industriali ed un'attenta verifica della compatibilità ambientale degli interventi che dovranno prevedere, ai sensi della legislazione vigente, la difesa da emissioni inquinanti: acustiche, aeree, li-quide 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 i 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.

**5. 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.

**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 vi-gente 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-fore-stali, 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 , ciglionamernti, alberature da frutto in filare: vigneti, oliveti, frutteti ed alberi monumentali e d ornamentali),*
  - *siano incentivate la fruizione turistico naturalistica e culturale del territorio agricolo, in particolare in re -lazione 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 Rego-lamento 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, limitan-do 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 classifi -cazione 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 prevalente-mente commerciale posta fra la ferrovia ed il confine con il Comune di Poggibonsi.*

#### **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:*

*...omissis..*

*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;*

#### **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.*

*...omissis...*

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 conservazione 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;*

*...omissis...*



- 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.

...omissis...

#### **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 edili -zio, 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
<b>Nuove superfici produttive:</b>	<b>Sul mq 21.000</b>
Nuove superfici turistico alberghiere:	Sul mq 13.750

#### **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;

...omissis...

- per le funzioni diverse dalla residenza il dimensionamento è riferito all'intero sistema territoriale.

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

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

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

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

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 allo 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:  
...omissis...
2. Sistema territoriale : Colline dell'Elsa  
2.1 - Sub-sistema : Area agricola produttiva collinare.
3. Sistema territoriale : Fondovalle dell'Elsa  
3.1 - Sub-sistema : Area agricola produttiva pianeggiante.  
...omissis...

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

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, albe -rature) 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 viari di progetto riportati sulla stessa tav. P02: essi supportano la descrizione e la rappresentazione delle strategie di piano ma non hanno valore conformativo e non sono vincolanti.

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

1. Nella tabella che segue sono sintetizzati i dati caratteristici del sistema territoriale ed il dimensionamento complessivo ad esso assegnato dal PS. Nell'Appendice 1 delle 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 (30.06.2013)</b>		<b>n. 807</b>

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

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

## **2. Descrizione delle UTOE**

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**

....omissis...

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;

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

....omissis...

- favorire gli interventi di ricucitura e riordino , anche minuto, della viabilità di servizio della zona industriale;

...omissis....

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.

## **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.).

....omissis...

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**

....omissis...

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.

#### **APPENDICE 1**

**DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE (il dimensionamento è espresso in mq di Superficie utile lorda – Sul)**

#### **3 – Sistema territoriale : FONDOVALLE DELL' ELSA**

**Previsione incremento del settore Produttivo:**

<b>Sistema territoriale</b>	<b>Aree di trasformazione</b>	<b>Completamenti</b>	<b>Recupero</b>
<b>3 - Fondovalle dell'Elsa</b>	<b>0</b>	<b>18000</b>	<b>3000</b>

### **4.5 Il Regolamento Urbanistico**

La Variante Generale del R.U. approvata con D.C.C. n. 8 del 03.04.2014 e (per le parti soggette a riadozione) con D.C.C. n. 28 del 21.17.2015 è stata oggetto di Variante di Manutenzione adottata con D.C.C. n.33 del 31.07.2018 e approvata dal C.C. il 14.12.18 che non ha apportato modifiche sostanziali per l'area oggetto di intervento salvo una specifica integrazione alle prescrizioni dell'art. 42 per l'area D2.6 di seguito riportata.

Successivamente è stata approvata la variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 esecutiva a seguito della pubblicazione sul BURT del 3.7.2019 n. 27, riguardante esclusivamente la modifica del dimensionamento del R.U.



Di seguito in sintesi gli indirizzi e prescrizioni contenute nel R.U. vigente per l'ambito in questione sono:

**Art. 42 - ZONE OMOGENEE "D": ZONE ESISTENTI PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI**

1. Queste zone comprendono gli insediamenti esistenti destinati prevalentemente ad attività a carattere produttivo, industriale, artigianale, commerciale, direzionale, ricreativo e di spettacolo e turistico-ricettivo: alberghiero; in esse è consentito l'insediamento di imprese che esercitano attività di produzione di beni e/o presta-zioni di servizi, nonché attività di magazzinaggio e di deposito anche all'aperto, di uffici, di studi professionali, di pubblici esercizi, di servizi pubblici, di attrezzature di spettacolo e di residenze pertinenziali di servizio o custodia.

In particolare per le attività commerciali, fatte salve più restrittive disposizioni riguardanti le singole sottozone, si precisa che :

- sono ammessi esercizi commerciali di vicinato.
- sono ammesse medie strutture commerciali di vendita fino ad una superficie massima di vendita, per ciascun esercizio, di mq. 1500.
- agli imprenditori agricoli è permessa la commercializzazione, direttamente al dettaglio, di prodotti provenienti dalle rispettive aziende, nel rispetto delle norme vigenti in materia di igiene e sanità, così come previsto al D.Lgs. n° 228/01.
- non sono ammesse grandi strutture di vendita, fatto salvo quelle esistenti: è fatta salva una struttura di grande distribuzione già presente nell'U.T.O.E. 3.4 – "Area di Inseidamento : Le Grillaie Le Drove", in località Le Drove, attualmente utilizzata dal Supermercato "PAM".
- l'insediamento di nuove medie strutture di vendita e l'ampliamento di quelle esistenti è assoggettato all'approvazione di un Progetto unitario ed al reperimento di dotazioni di parcheggi pubblici nella misura indicata nella tabella dell'art.10; per l'ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti le dotazioni di parcheggi pubblici devono essere commisurate all'ampliamento della Sul a destinazione commerciale o, a parità di Sul, all'ampliamento della superficie di vendita.
- per quanto riguarda gli standards dei parcheggi delle strutture di vendita si applicano integralmente le disposizioni della LR 28/2005 e del suo Regolamento di attuazione.

2. Tali zone sono ulteriormente suddivise, ai fini di nuovi insediamenti produttivi, in quattro ambiti così distinti e definiti:

2.2 Rappresentazione grafica:



1:2.000

Zona esclusivamente industriale, artigianale e commerciale all'interno della quale sono ammessi tutti gli insediamenti industriali ad eccezione delle aziende "insalubri di 1a classe" assoggettate all'Autorizzazione Integrata Ambientale – A.I.A. – di cui al D. Lgs. n° 59 del 18 febbraio 2005 e ad eccezione delle aziende a rischio di incidente rilevante di cui al D.L. n° 334 del 1999; qualora detti impianti siano già presenti, non sono ammessi trasferimenti e/o ampliamenti volti ad incrementarne l'attività sotto il pro-filo dell'AIA, anche se effettuati in assenza di incremento superficiale o volumetrico degli impianti stessi, rappresentando questi ampliamenti un aggravamento della funzione oggi incompatibile dal punto di vista urbanistico nonché un aggravio del carico urbanistico sul territorio. Non costituisce, sotto il profilo urbanistico, incremento dell'attività la realizzazione anche in ampliamento dello spazio destinato ai servizi, al deposito di materie prime e prodotti, non accompagnato da un ampliamento degli spazi e delle attività produttivi.

*In queste aree sono ammessi gli insediamenti industriali con le eccezioni suddette purché si rispettino le seguenti prescrizioni e limitazioni:*

- qualsiasi tipo di intervento è subordinato all'eliminazione di eventuali rischi di inquinamento, alla riduzione dell'impatto ambientale e al miglioramento delle condizioni di lavoro;
- le attività classificate insalubri non devono recare comunque alcun danno alla salute del vicinato; pertanto, la verifica da parte dell'amministrazione comunale della prova di non nocività deve essere svolta in concreto, con la specifica valutazione dei metodi e cautele rispettate dal gestore, altrimenti, qualora tale riscontro manchi o sia generico, si vanifica la possibilità di dimostrazione della non nocività;
- i parametri urbanistici ed edilizi sono dettati da ciascuna sottozona.

*3. L'edificazione o l'utilizzazione produttiva, sulla base delle indicazioni e degli indici specificati nelle successive sottozone, avviene attraverso intervento diretto, , intervento diretto previa redazione di Progetto unitario o mediante Piani attuativi*

*Il Permesso di Costruire relativo all'intervento diretto potrà essere convenzionato in tutti i casi che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, implicano un incremento del carico urbanistico tale da comportare adeguamento degli standard della zona. L'incremento del carico urbanistico viene comunque raggiunto ogni qualvolta si riutilizzino superfici esistenti o si realizzino nuove superfici oltre 3.000 mq. di superficie coperta e purché prevedano, nel caso di riutilizzo di superfici esistenti, cambio di destinazione o ristrutturazione urbanistica. In questi casi gli interventi saranno subordinati all'assunzione di impegni per la realizzazione degli standard da reperire e/o per la realizzazione di quanto previsto nella cartografia di azionamento, vedi fasce di rispetto di verde privato, alberature, miglioramenti alla viabilità esistente, miglioramenti alla situazione idraulica, etc.*

*La suddetta Convenzione può prevedere la possibilità di realizzare direttamente, da parte dei singoli proponenti l'intervento, e cedere successivamente all'Amministrazione Comunale gli standard previsti dalla Legge e quanto previsto nella cartografia di azionamento a conferma degli impegni sopracitati.*

*Tali opere saranno realizzate permettendo lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.*

*La redazione di Piani Attuativi è obbligatoria in tutti i casi in cui si prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica o si riutilizzino superfici esistenti o si realizzino nuove superfici che superino i 3.000 mq. di superficie coperta, sono fatti salvi i semplici casi di frazionamento.*

*I suddetti Piani Attuativi , la cui Unità minima d'intervento dovrà coincidere con la proprietà, potranno estender-si all'intera perimetrazione delle singole aree.*

*Nel caso di integrale rispetto delle indicazioni progettuali contenute nelle tavole del R.U. e per interventi che non superino i 5000 mq di superficie coperta è ammesso, in luogo del Piano attuativo, l'intervento diretto previa redazione di Progetto unitario.*

*4. Per ogni singola azienda, purché la parte produttiva abbia una superficie utile di almeno 1000 mq., è consentita la realizzazione di una unità abitativa per il titolare o il guardiano nel limite massimo di mq. 120 di superficie utile netta. L'ammissibilità di edificazione dei volumi con destinazione abitativa è comunque condizionata alla stipula di una convenzione soggetta a trascrizione nei registri immobiliari, precedente al rilascio del Permesso di Costruire o al conseguimento dell'efficacia di altro titolo abilitativo, che preveda la inscindibilità del volume residenziale da quello produttivo e quindi la non alienabilità in forma separata.*

*5 . Le zone omogenee D sono suddivise nelle seguenti sottozone in relazione alle caratteristiche ambientali ed ai tipi di intervento ammessi:*

**Sottozona D1** – costituita da vecchie aree densamente edificate in cui sono ammessi interventi di completamento e ristrutturazione urbanistica ed edilizia;

**Sottozona D2** - costituita da aree recentemente edificate in cui sono ammessi completamenti ed integrazioni;

**Sottozona D3** - costituita da aree oggetto di recenti piani attuativi del previgente strumento urbanistico, in corso di realizzazione; all'interno della sottozona sono confermati gli indici urbanistici preesistenti, allo scopo di permettere il completamento degli eventuali lotti o opere edilizie non realizzate;

**Sottozona D4** - costituita da aree di pertinenza delle "Sottozone D1 e D2", nelle quali è ammessa l'utilizzazione connessa all'attività principale per stoccaggio, deposito all'aperto, spazio di manovra, escludendo ogni possibilità edificatoria.

6. omissis...

...U.T.O.E. – 3.5 : "Area di Inseadimento : Valcanoro" saranno ammessi insediamenti aventi anche un carattere terziario e commerciale e, quindi, sono ammesse, oltre alle attività permesse nella sopradetta Area di Inseadimento, anche attività terziarie e commerciali, fino alla media distribuzione, in misu-ra non superiore al 25% delle volumetrie ammissibili nel Sistema territoriale.

...omissis....

7. Disposizioni comuni alle sottozone

In ogni singola edificazione i rapporti proporzionali tra le quote parti del volume e superficie da destinarsi a zona propriamente produttiva, a uffici o a esposizione, potranno di volta in volta mutare in stretta dipendenza delle diverse esigenze dell'azienda che dovrà insediarsi.

...omissis....

Per le nuove costruzioni le distanze minime dal filo retro marciapiede e dai confini laterali e tergalì sono di ml. 5,00, tra fabbricati di ml. 10,00, e dovranno comunque rispettare le normative vigenti in materia sismica. Sui confini del lotto dovrà comunque essere prevista una fascia di rispetto con siepi sempreverdi ed alberature di alto fusto, di profondità adeguata e comunque non inferiore a ml. 5,00. Costituiscono eccezione le fasce di ri-spetto lungo la Ferrovia per le quali valgono le distanze minime prescritte dalla vigente normativa, e le fasce di rispetto lungo la Strada Regionale n° 429 e lungo qualunque strada che non dovranno essere inferiori a ml. 10,00 e che costituiranno distanze minime per le nuove costruzioni e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica delle costruzioni industriali o artigianali esistenti.

Le tettoie a sbalzo fino a ml. 3,50 non concorrono alla formazione della superficie coperta.

Le tettoie comunque devono rispettare le distanze dai confini e dalle strade e devono uniformarsi e coordinarsi ai fabbricati da un punto di vista architettonico e rendersi compatibili ambientalmente.

Anche in deroga ai parametri urbanistici di zona è consentita:

- la realizzazione di locali tecnologici, quali centrale termica, autoclave, impianto di depurazione, cabina elettrica, che costituiscano pertinenza dell'edificio principale, e siano architettonicamente armonizzati con esso. Per l'individuazione dei volumi tecnici si fa riferimento alle disposizioni del R.E.;
- la realizzazione di soppalchi ad uso esclusivo di deposito di pertinenza dell'attività principale, purché l'altezza netta di essi non sia superiore a m. 2,40, che sia garantita un'altezza sottostante di ml. 3,00 e l'estensione del soppalco non sia superiore ad 1/2 del locale soppalcato;
- la realizzazione di locali interrati o seminterrati, che abbiano funzione esclusivamente di deposito di pertinenza dell'attività principale, purché l'altezza netta di essi non sia superiore a m. 3,50 nonché spazi di sosta e di parcheggio per autoveicoli e la pertinenzialità sia richiamata in maniera esplicita nelle modalità esecutive dell'atto abilitante l'edificazione;
- la realizzazione di depositi pertinenziali a strutture commerciali, con esclusione dell'area interessata dal calcolo totale della superficie coperta, a condizione che non eccedano il 20 % della superficie di vendita e che la pertinenzialità sia garantita da atto d'obbligo trascritto nei registri immobiliari;

....omissis....

**8. Disposizioni specifiche per le "Sottozone D1 e D2"**



Le nuove edificazioni o ampliamenti, in "Zona D" non dovranno comunque eccedere le previsioni del Piano Strutturale per i "Completamenti" ammessi per il settore produttivo : industriale, commerciale e direzionale, in particolare con il presente Regolamento Urbanistico non si dovranno superare in ogni Area di Inseadimento gli incrementi indicati nell'Appendice 1 "Dimensionamento del Regolamento Urbanistico".

....omissis....

Nelle "Sottozone D1 e D2", all'interno della zona industriale del Fondovalle dell'Elsa, dovranno essere realizzate delle fasce di rispetto inedificabili a verde, di profondità minima di ml. 10,00, sul confine delle Aree di In-seadimento, che dovranno formare una schermatura degli immobili industriali ed artigianali, con piantagioni di alberature di alto fusto di altezza minima di mt. 3,00. Tali fasce di rispetto a verde potranno contribuire all'edificabilità dei lotti di appartenenza, partecipando al calcolo degli indici della superficie, pur rimanendo inedificate e purché venga sancito l'obbligo della loro realizzazione e manutenzione: dovranno essere realizzate ogni qualvolta si autorizzino nuove volumetrie, interventi di ampliamento volumetrico e/o interventi superiori alla Manutenzione Straordinaria.

...omissis....

9. Disposizioni specifiche per la Sottozona D1:

**Indici urbanistici Rc 50 %** Hmax 10,00

10. Disposizioni specifiche per le Sottozone D2:

**Indici urbanistici Rc 50 %** Hmax 10,00

...omissis....

**"D2/6 - Area "ATOP" in località "Valcanoro"; Tav. 2.6- U.T.O.E. - 3.5 - Area di Inseadimento:**

Parametri urbanistici: Sul = mq 8000 a carattere produttivo-industriale;  
superficie coperta max.= mq. 5.000,00; H. max. = ml 10,00  
**Intervento Convenzionato**

Intervento localizzato tra la strada di S. Appiano ed il Borro del Bozzone a completamento della zona industriale esistente, con destinazioni d'uso di cui alle "Sottozone D2".

In particolare, nella progettazione del lotto di completamento ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni e prescrizioni :

*l'edificato dovrà disporsi nella parte alta del lotto in maniera ordinata e lineare, seguendo l'andamento delle curve di livello, tenendo il piano terra alla quota inferiore del terreno, in modo da risultare parzialmente interrato a monte: sono consigliabili soluzioni terrazzate dell'edificato e della sistemazione dei terreni circostanti;*

*nella parte più bassa del lotto, lungo il Borro del Bozzone, per un'ampiezza di circa mt. 20,00, dovrà essere realizzata un'ampia area a verde pubblico e privato;*

*nella progettazione degli spazi liberi, così come lungo i percorsi, dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature, in filare o isolate, di alto fusto in essenze locali, in modo da raccordarsi con la trama delle colture agrarie della campagna adiacente.*

Nel rispetto degli indici urbanistici generali delle sottozone D2 ( RC 50% ; Hmax mt. 10,00) è ammesso concentrare nell' area D2/6 eventuali eccedenze di capacità edificatorie non utilizzate nelle aree attigue.

...omissis....



### 11. Disposizioni specifiche per le sottozone D3

Tali sottozone sono caratterizzate da edilizia in corso di realizzazione o parzialmente edificata, oggetto di Piani attuativi del precedente strumento urbanistico; all'interno di esse sono confermati gli indici urbanistici preesistenti, allo scopo di permettere il completamento delle eventuali opere edilizie non realizzate. E' ammessa altresì la ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti, senza incremento dei medesimi, purché legittimamente concessi.

## APPENDICE 1 DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

### Criteria per il dimensionamento

Al dimensionamento del Regolamento Urbanistico riportato nelle tabelle che seguono si applicano, oltre ai criteri generali del dimensionamento riportati nella Disciplina del Piano Strutturale, i seguenti specifici criteri:

- il dimensionamento del RU è suddiviso fra i sistemi territoriali per tutte le funzioni ad eccezione della funzione residenziale che è suddivisa anche fra i sub-sistemi agricoli e le singole UTOE che costituiscono i sub-sistemi degli insediamenti urbani;

- il dimensionamento del RU è calcolato in mq di Superficie utile lorda (Sul), così come definita dal Regolamento Urbanistico e dal Regolamento Edilizio;

- il dimensionamento del RU è suddiviso fra interventi in aree di trasformazione (a loro volta articolati in interventi in aree di espansione ed interventi di rigenerazione urbana), interventi di completamento edilizio, interventi di recupero edilizio;

- negli interventi di espansione sono considerati gli interventi nelle zone C e nelle zone D5 non ancora avviati,

- negli interventi di rigenerazione urbana sono considerati gli interventi di riorganizzazione urbanistica delle zone AR (per le quote di Sul di nuova edificazione e di recupero che comporta mutamento di destinazione d'uso) e gli interventi nei progetti di centralità (PC) per le quote di Sul aggiuntive rispetto al patrimonio edilizio esistente assegnate dal RU;

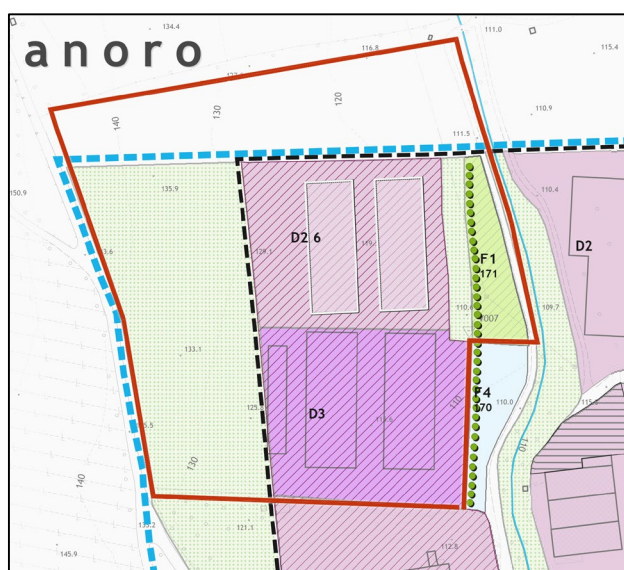
- **negli interventi di completamento** edilizio sono calcolati gli interventi di completamento o saturazione inclusi gli ampliamenti non riconducibili alla ristrutturazione edilizia od agli ampliamenti funzionali "una tantum"; vi sono calcolate anche gli interventi di addizione edilizia ammessi dal RU in alcune aree di riqualificazione insediativa (PdR);

- **negli interventi di recupero** sono calcolati gli ampliamenti riconducibili alla ristrutturazione edilizia ed agli ampliamenti funzionali "una tantum" nonché i mutamenti di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente.

Incrementi del settore produttivo previsti:

SISTEMA TERRITORIALE	AREE DI TRASFORMAZIONE ESPANSIONE	AREE DI TRASFORMAZIONE RIGENERAZIONE URBANA	COMPLETAMENTI	RECUPERO
<b>3 - Area industriale: Fondovalle dell'Elsa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17.600</b>	<b>2000</b>

## ESTRATTI CARTOGRAFICI REGOLAMENTO URBANISTICO 2018



### Gli insediamenti urbani

- D1 - Zone industriali artigianali e commerciali
- D2 - Zone industriali artigianali e commerciali
- D3 - Zone industriali artigianali e commerciali
- D4 - Zone industriali artigianali e commerciali

### Destinazioni funzionali delle zone D1, D2, D3, D4

- Zone industriali artigianali e commerciali incluse "industrie insalubri di 1° classe"
- Zone miste esclusi nuovi impianti di "industrie insalubri di 1° classe"
- Zone industriali dove è ammesso deposito lavorazione e rottamazione di materiali ferrosi
- Zone esclusivamente terziarie e commerciali

Verde privato

### Aree ed attrezzature di interesse generale

- F1 - Aree a verde pubblico attrezzato di progetto
- Perimetro di proprietà

Estratto R.U. – Tav. 2.6 – Gli insediamenti urbani – Le Grillaie, Le DrOve, Valcanoro

## 5. IL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

Per la variante possiamo contare su un quadro conoscitivo molto vasto redatto in occasione delle varianti particolari del P.S. e R.U., oltre che sulla documentazione del PTC della Provincia di Firenze, del PIT/PPR della Regione Toscana, con la ricognizione dei vincoli di tutela paesaggistica.

Il Comune dispone di un Sistema Informativo Territoriale nel quale vengono archiviati, aggiornati i dati riguardanti il territorio nelle dimensioni fisiche, sociali ed economiche, ad esempio per quanto attiene agli aspetti demografici, alle pratiche edilizie e alle attività economiche.

Nella redazione della Variante sono state svolte le verifiche e gli approfondimenti diretti nell'ambito, che hanno consentito di stimare le trasformazioni che sono da ritenersi comunque di scarsa incidenza sugli assetti complessivi del quadro conoscitivo.

Il quadro conoscitivo di riferimento del PS è aggiornato al 2015 poiché fondamento del P.S. del 2015. Successivamente non sono state apportate sostanziali modifiche e anche nella variante del 2018 è stato confermato quanto già analizzato.

Questo è stato via via integrato dalla documentazione del PIT/PPR della Regione Toscana, dell'Autorità di Bacino nella variante al RU del 2018.

Per quanto riguarda l'uso del suolo e la copertura vegetazionale le indagini e le restituzioni grafiche risultano aggiornate all'anno 2012 e non rilevano il corretto uso della zona industriale di Valcanoro nell'area oggetto di Variante.

Nella redazione della Variante Sono state svolte le verifiche e gli approfondimenti diretti nell'ambito, che hanno consentito di stimare le trasformazioni intercorse, che sono da ritenersi comunque di scarsa incidenza sugli assetti complessivi del quadro conoscitivo. A seguito di ciò è stata aggiornata la documentazione del quadro conoscitivo del P.S.

## **6. IL CONTESTO TERRITORIALE**

### **6.1 L'azienda ATOP S.p.A.**

L'area interessata dalla variante e al Piano Attuativo, di proprietà dell'Atop S.p.A., è ubicata in nell'ultima frangia verso la strada di San. Appiano della zona industriale di Valcanoro sopra il torrente Bozzone a circa 140 m s.l.m.

L'area è indicata come "Fondovalle dell'Elsa" degli strumenti comunali ed ha con un andamento altimetrico- morfologico tipico delle pendici collinari in prossimità dei corsi d'acqua.

La zona interessata dalla variante è un'area inserita nel contesto industriale di Valcanoro è sostanzialmente antropizzata quale resede e funzionale all'attività produttiva esistente con presenza di tutte le infrastrutture primarie e urbanizzazioni.

Non sono presenti nell'area interessata emergenze paesaggistiche salvo il corso d'acqua del torrente Bozzone con la scarsa presenza della vegetazione riparia dello stesso.

Non sono presenti nelle adiacenze alcune emergenze insediative o storico-testimoniali.

In merito ai vincoli paesaggistici, occorre evidenziare che l'area in oggetto non ricade all'interno di alcun sistema vincolistico per legge salvo come ambito geologico e idraulico e quello archeologico da attenzionare.

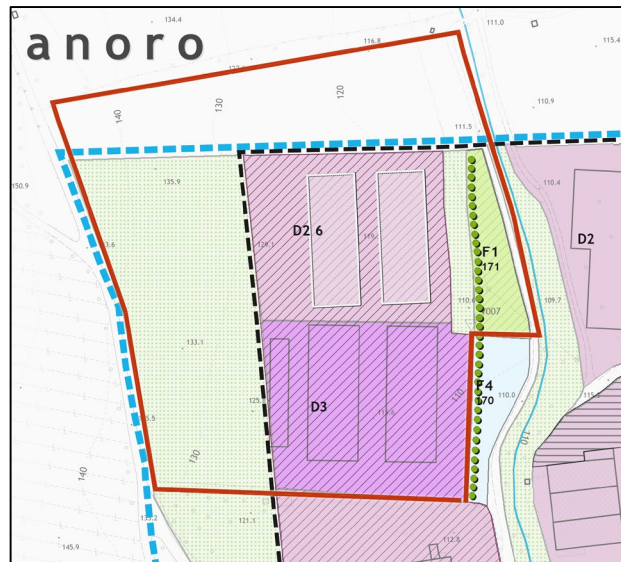


*Estratto foto aerea ambito interessato dalla variante*

L'area oggetto della variante il previgente R.U. la individuava in quattro differenti zone:

- ✓ zona produttiva D3
- ✓ zona produttiva D2. 6 – Atop
- ✓ zona a verde privato
- ✓ zona agricola E





Le caratteristiche dimensionali delle aree sono:

	R.U. Vigente				
	D2.6	D.3	V.priv.	Zona E	Totale
mq.	10.100	10.100	14.520	10.800	<b>45.520</b>

L'attuazione degli interventi ammessi nelle due differenti zone omogene è avvenuta in due diversi tempi e modalità:

1 - Gli interventi nella zona D2.6 sono stati soggetti ad intervento diretto convenzionato per i quali è stata sottoscritta la convenzione in data 5.8.2013 a rogito notaio Spinelli ancora vigente.

Le opere previste nella stessa, verde pubblico, sono state realizzate dalla Atop Gestioni Immobiliari s.r.l. e sono state completate e collaudate da parte del Comune.

Gli edifici sono stati autorizzati:

- edificio C con permesso di costruire n° 13 del 09.06.2013
- edificio D con permesso di costruire rilasciato N° 2019/017

2 - Nella zona D3 sono stati soggetti a Piano Attuativo per il quale è stata sottoscritta la convenzione in data 7.1.1998 a rogito notaio Di Nolfo.

Le opere previste nella stessa, strada (oggi via E. Tortora, parcheggio e verde pubblico) sono state realizzate dalla Atop Gestioni Immobiliari s.r.l. e completate

Gli edifici sono stati autorizzati :

- edificio A con permesso di costruire n° 80/1998
- edificio B con permesso di costruire n° 13/2005
- edificio Uffici con permesso di costruire n° 80/1998 e 13/2005

Complessivamente lo stato edilizio esistente risulta il seguente:

		Superficie coperta	S.U.L.
<b>1</b>	<b>Edificio uffici</b>	614,75 mq.	1.771,45 mq
<b>2</b>	<b>Edificio A</b>	1.990,60 mq.	3.918,55 mq
<b>3</b>	<b>Edificio B</b>	1991,25 mq.	3.958,09 mq.
<b>4</b>	<b>Edificio C</b>	2.127,54 mq.	4.069,06 mq.
<b>5</b>	<b>Edificio D</b>	2.039,31 mq.	3.930,20 mq
	<b>Totale</b>	<b>9.877,37 mq.</b>	<b>17.647,35 mq</b>

## 7. GLI OBIETTIVI SPECIFICI E DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

### 7.1 Gli Obiettivi

L'obiettivo della variante al P.S. e al R.U. con contestuale P.A. è quello di consentire lo sviluppo organico dell'attività esistente di ATOP S.p.A. con ulteriori incrementi dei livelli produttivi, di ricerca e occupazionali e per la necessaria riorganizzazione interna, sia in termini funzionali che logistici, nonché l'ampliamento e la riorganizzazione funzionale dell'azienda come di seguito dettagliato.

Infatti la ATOP S.p.A., infatti, si trova ad un punto di svolta cruciale nella traiettoria di sviluppo tecnologico, produttivo, di proiezione sul mercato, attraverso una profonda riorganizzazione aziendale, ristrutturazione finanziaria, con l'ingresso di nuovi capitali, per affrontare la sfida di una impegnativa allargamento qualitativo e quantitativo delle prospettive di crescita nel medio periodo.

Il cambiamento coinvolge significativi cambiamenti nelle dimensioni e nella natura del tradizionale mercato di produttori di motori elettrici per autotrazione dei quali viene fornita la progettazione, produzione, assemblaggio, dei relativi macchinari, un campo nel quale la ATOP S.p.A. ha raggiunto livelli di eccellenza e di leadership nel mercato globale contando sulle proprie competenze tecniche e sulla capacità di immettere continuamente innovazioni nella produzione, in stretta relazione con le esigenze della clientela.

La possibilità di ampliare e riorganizzare sotto il profilo logistico funzionale il complesso produttivo è condizione per lo sviluppo attraverso la sottoscrizione degli accordi di sperimentazione, collaudo, produzione e fornitura dei nuovi macchinari in tempi brevi, come ridotto è ormai il tempo per avere una reale possibilità di entrare in un mercato che negli ultimi anni ha, nello specifico, assunto una crescente velocità nelle trasformazioni del mercato automobilistico, nel passaggio alla trazione elettrica.

Nello specifico, oltreché ad ampliare l'area produttiva ATOP S.p.A. e costituire una unica zona omogenea industriale (D26-ATOP) in coerenza con le necessità di flessibilità strategico-produttiva dell'azienda, gli obiettivi di sviluppo e riqualificazione interni all'area di proprietà a medio termine sono:

- ✓ Nuovi locali per la ricerca, innovazione, progettazione, informatizzazione e digitalizzazione, formazione,
- ✓ Nuovo locali per l'adeguamento della cucina-mensa e relax dei dipendenti, funzionale al complessivo numero dei dipendenti previsto del
- ✓ Nuovi locali per il centro direzionale di ATOP per uffici management e per ricevimento/accoglienza /foresteria clienti ed esposizione.
- ✓ Riqualificazione ambientale/paesaggistica degli spazi esterni con spazi a verde, di sosta e delle urbanizzazioni interne. In particolare.

Per tali interventi di ampliamento vi è la necessità di un incremento della SUL ammissibile rispetto allo stato attuale di 2.800 mq. di SUL.

Per le aree e le infrastrutture dell'area industriale di Valcanoro, dove sono presenti numerose importanti aziende, dalle analisi dello stato eseguite è emersa la necessità di interventi di riqualificazione da realizzarsi in collaborazione con gli Enti competenti, con i quali sono state avviate a partire dalla sottoscrizione del Protocollo di Intesa le procedure finalizzate alla riqualificazione dell'area quali:

- ✓ Realizzazione del nuovo ponte sul torrente Bozzone, in sostituzione dell'esistente in grave stato di sicurezza sia per la viabilità che per gli aspetti idraulici costituendo con la sua ristretta sezione un ostacolo al deflusso delle acque.
- ✓ Riqualificazione del corridoio ecologico del torrente Bozzone.
- ✓ Riqualificazione e adeguamento della viabilità e dell'accesso della via S. Appiano dalla SR Cassia.

In relazione agli obiettivi delineati, le motivazioni e finalità sopra descritte e per gli effetti attesi, la variante al P.S. e al R.U. prevede un dimensionamento incrementale di 2.800 mq di SUL, da ricomprendere nel dimensionamento totale per Sistema Territoriale 3-Fondovalle dell'Elsa del PS e la modifica del perimetro dell'UTOE 3.5 – Valcanoro per

ricomprendere al suo interno una porzione di area di proprietà di ATOP e pertinenziale al complesso produttivo, che risulta per una ridotta porzione esterna all'UTOE.

Tale variante comportando un incremento del carico urbanistico, ancorchè di ridotta quantità rispetto a quello complessivo esistente nell'ambito della zona industriale (Sistema Territoriale 3 di Fondovalle dell'Elsa), prevede un incremento delle dotazioni territoriali adeguato nell'ambito dell'UTOE 3.5 di Valcanoro.

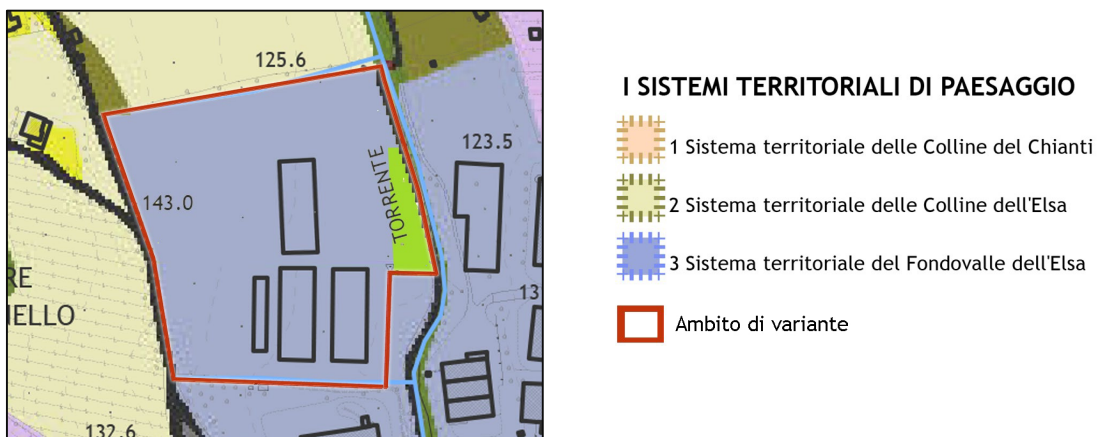
Tali obiettivi sono coerenti con le strategie complessive del P.S. vigente e in particolare con quelli indicati per lo specifico ambito di Valcanoro agli artt. 48-50-51

## 7.2 La Variante al Piano strutturale

La variante interessa la modifica del perimetro dell'UTOE 3.5 di Valcanoro e il dimensionamento del Sistema Territoriale 3 di Fondovalle dell'Elsa.

La variante adegua anche il quadro conoscitivo dell'ambito interessato relativamente all'uso del suolo.

Di seguito si riportano gli estratti delle variazioni del P.S.








Estratto Variante P.S. – Tav. QC02 Ovest – Quadro conoscitivo – Carta dell'uso del suolo





#### Sistemi territoriali e UTOE

- 
 1 Sistema territoriale delle Colline del Chianti  
 1.1 Sub-sistema: Area agricola produttiva collinare  
 1.2/5 UTOE
- 
 2 Sistema territoriale delle Colline dell'Elsa  
 2.1 Sub-sistema: Area agricola produttiva collinare  
 2.2/9 UTOE
- 
 3 Sistema territoriale del Fondovalle dell'Elsa  
 3.1 Sub-sistema: Area agricola produttiva pianeggiante  
 3.2/5 UTOE
- 
 Perimetro UTOE
- 
 Ambito di variante

Estratto Variante P.S. proposta – Tav. P02 Ovest - Strategia del Piano - Sistemi, sottosistemi, Utoe

La variante modifica il dimensionamento del Sistema Territoriale 3 di Fondovalle dell'Elsa dello Statuto del P.S. di cui:

✓ all'art. **43** - *Dimensioni massime ammissibili*

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
<b>Nuove superfici produttive:</b>	<del>Sul mq 21.000</del> <b>Sul mq. 23.800</b>
Nuove superfici turistico alberghiere:	Sul mq 13.750

✓ all'art. **Art. 48** – *2. Sistema territoriale del Fondovalle dell'Elsa : sub-sistemi ed UTOE*

1. Nella tabella che segue sono sintetizzati i dati caratteristici del sistema territoriale ed il dimensionamento complessivo ad esso assegnato dal PS. Nell'Appendice 1 delle 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>	0	0	5,77	9,81
<b>mq/ab</b>	mq/ab.	mq/ab.	mq/ab.	mq/ab

Nuove superfici residenziali	Sul mq 5500
Nuove superfici direzionali e servizi	Sul mq 17500
Nuove medie superfici di vendita	Sul mq 13000
Nuove superfici produttive	<b>Sul mq. 23.800</b> Sul mq. 21.000
Ricettività turistico alberghiera	Sul mq 0

#### APPENDICE 1

**DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE (il dimensionamento è espresso in mq di Superficie utile lorda – Sul)**

#### 3 – Sistema territoriale : FONDOVALLE DELL' ELSA

**Previsione incremento del settore Produttivo:**

Sistema territoriale	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
3 - Fondovalle dell'Elsa	0	<del>18000</del> <b>20.800</b>	3000

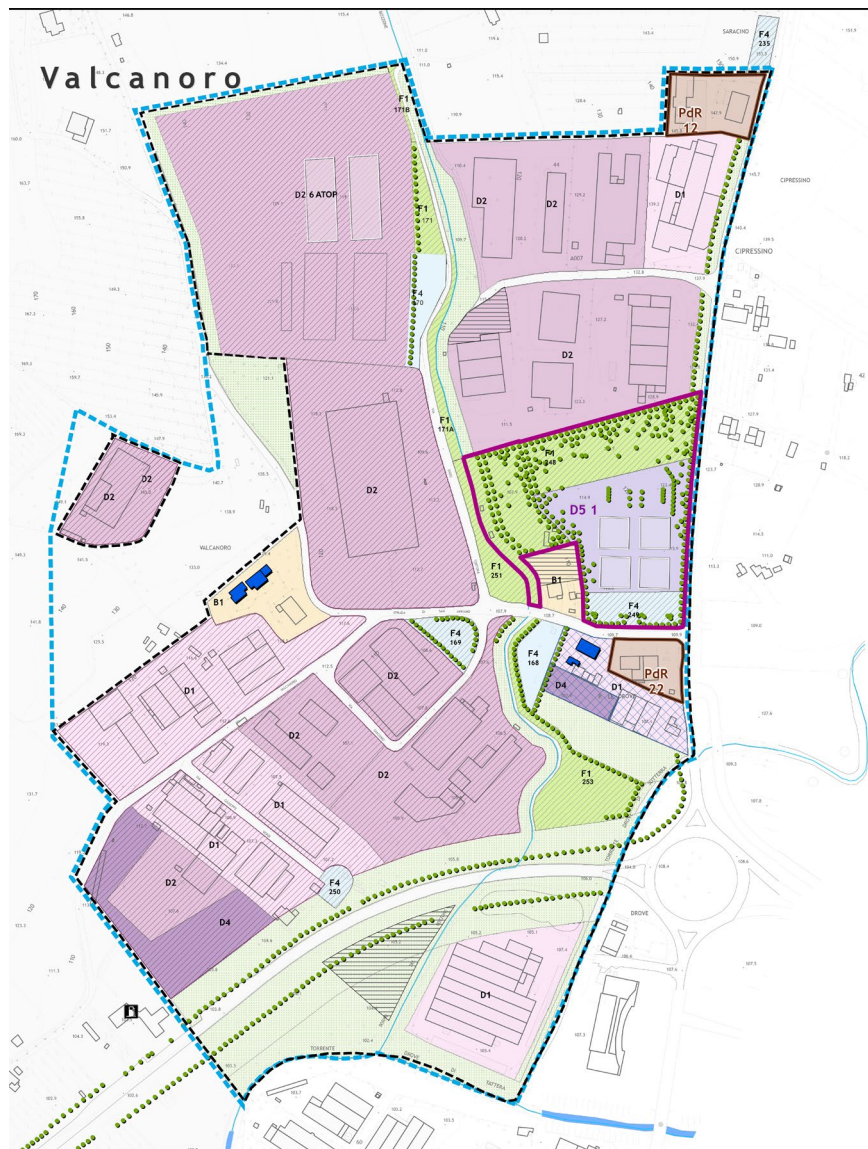
### 7.3 La Variante al Regolamento Urbanistico

La variante interessa la modifica dell'area produttiva del complesso ATOP e il dimensionamento del R.U.

In particolare prevede per l'area un'unica zona omogena D2.6 ATOP in sostituzione delle due precedenti previste dal R.U. (D3 e D2.6) al fine di rendere organici gli interventi sia sotto il profilo progettuale che infrastrutturale, e la modifica dei parametri urbanistici con la prescrizione dell'attuazione degli interventi mediante Piano Attuativo convenzionato.

Prevede inoltre l'incremento delle dotazioni territoriali mediante le nuove previsioni di spazi per verde pubblico ed in particolare la creazione della continuità del verde pubblico lungo il torrente Bozzone.

In particolare la Tav. 2.6 – *Gli insediamenti urbani – Le Grillaie, Le Drive, Valcanoro* viene modificata.



### Gli insediamenti urbani

- D1 - Zone industriali artigianali e commerciali
- D2 - Zone industriali artigianali e commerciali
- D3 - Zone industriali artigianali e commerciali
- D4 - Zone industriali artigianali e commerciali

#### Destinazioni funzionali delle zone D1, D2, D3, D4

- Zone industriali artigianali e commerciali incluse "industrie insalubri di 1° classe"
- Zone miste esclusi nuovi impianti di "industrie insalubri di 1° classe"
- Zone industriali dove è ammesso deposito lavorazione e rottamazione di materiali ferrosi
- Zone esclusivamente terziarie e commerciali

- Verde privato

### Aree ed attrezzature di interesse generale

- F1 - Aree a verde pubblico attrezzato di progetto

Estratto Variante R.U. variante – Tav. 2.6 – Gli insediamenti urbani – Le Grillaie, Le Drive, Valcanoro



La variante modifica le NTA relative alla zona di cui all'Appendice 1 come segue:

**"D2/6 - Area "ATOP" in località "Valcanoro"; Tav. 2.6- U.T.O.E. - 3.5 - Area di Innesdiamo:**

Parametri urbanistici: Sul = mq 20.450 a carattere produttivo-industriale;

Rc 35% max.

H. max. = ml 10,00 escluso maggiori altezze per impianti e strutture tecniche produttive

Destinazione d'uso: produttiva e servizi connessi

**Intervento: Piano Attuativo Convenzionato**

Intervento localizzato tra la strada di S. Appiano ed il Borro del Bozzone a completamento della zona industriale esistente, con destinazioni d'uso di cui alle "Sottozone D2".

In particolare, nella progettazione del Piano Attuativo ci si dovrà attenere agli indirizzi della scheda norma e alle seguenti indicazioni e prescrizioni :

- ✓ L'edificato dovrà essere realizzato nell'ambito edificabile e dovrà disporsi nella parte alta del lotto, anche parzialmente interrato, in maniera ordinata rispetto all'edificato esistente. Se viene realizzato parzialmente interrato, la quota del piano terra deve sostanzialmente essere a proseguimento della quota dell'attuale piazzale a parcheggio e comunque non maggiore di 1 metro da questa in modo da migliorare l'interramento a monte: sono consigliabili soluzioni terrazzate dell'edificato e così anche la sistemazione dei terreni circostanti deve essere raccordata al fabbricato anche con terrazzamenti morfologicamente in armonia con l'intorno;
- ✓ L'ambito non edificabile dei parcheggi scoperti è destinato alla realizzazione delle aree di sosta e viabilità pertinenziale nel quale è vietata la realizzazione di nuovi edifici salvo l'installazione di manufatti temporanei, di strutture precarie o di ombreggiamento
- ✓ L'ambito non edificabile del verde privato è destinato agli spazi a verde di integrazione e armonizzazione degli interventi con il contesto. In questo è vietata la realizzazione di edifici salvo strutture per impianti tecnici. E' ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e carrabili per l'accesso agli edifici ed aree di sosta se necessari per il rispetto dei parametri minimi richiesti.
- ✓ Nella progettazione del verde, degli spazi liberi, così come lungo i percorsi, dovrà essere posta particolare attenzione alla messa a dimora di alberature di alto fusto, in filare o isolate, e complessi vegetazionali integrati in essenze locali.
- ✓ La fascia presente di verde di rispetto posta ai margini della zona D2.6 dovrà essere integrata con il verde privato e di arredo circostante e dotata di filare alberato come mitigazione paesaggistica.

...omissis....

La variante modifica il dimensionamento "produttivo" del R.U. di cui all'Appendice 1 come segue:

**3 – Sistema territoriale: FONDOVALLE DELL' ELSA**

Sistema territoriale	Produttivo			
	Aree di trasformazione		Completamenti	Recupero
	espansione	Rigenerazione urbana		
<b>3 - Area industriale: Fondovalle dell'Elsa</b>	0	0	<del>17600</del> <b>20.400</b>	2000





La variante incrementa le dotazioni territoriali con la nuova previsione di Verde pubblico (n°253) di mq 5.565, (n°171A) di mq 200 e (n°171B) di mq 1.255 come da tabella di cui all'appendice 2 delle NTA del RU.

**Incrementi nel settore produttivo: industriale, commerciale e direzionale previsti**

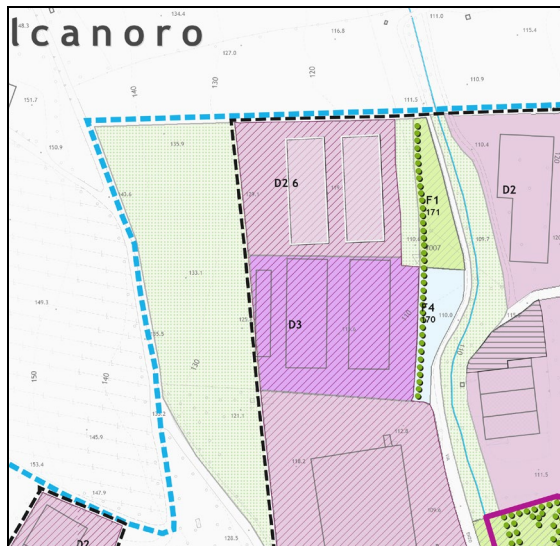
Sistema territoriale	Produttivo			
	Aree di trasformazione		Completamenti	Recupero
	espansione	Rigenerazione urbana		
<b>Totale Comune</b>	0	0	47.600 <b>20.400</b>	2.000
<b>Previsione Piano strutturale</b>	0		48.000 <b>20.800</b>	3.000

La variante prevede anche l'incremento delle dotazioni territoriali con la previsione di una nuova area a verde pubblico anche in relazione in parte dell'incremento del carico urbanistico e ampliamento dell'area produttiva e alla lieve riduzione del verde pubblico esistente in adiacenza alla zona D2.6.

Nell'allegato specifico sono riportate le verifiche delle dotazioni territoriali per l'area di Valcanoro che risultano coerenti con il disposto del DM 1444/68 relativamente agli spazi a parcheggio e verde pubblico come richiesto per le zone produttive e commerciali.

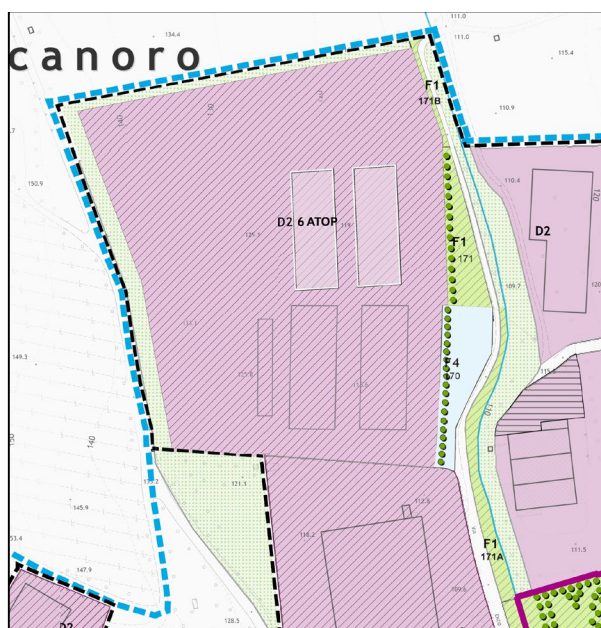
**7.4 Tabelle di sintesi della Variante al R.U.**

Di seguito si riportano nelle tabelle i dati di sintesi della variante al R.U. rispetto allo stato vigente:



STATO ATTUALE ZONA ATOP								
Parametri	R.U. Vigente /P.A. convenzionato					Parametri esistente		
	D2.6	D.3	V.priv.	Zona E	Totale	D2.6	D.3	Totale
Sup. mq.	10.100	10.100	14.520	10.800	<b>45.520</b>	10.100	10.100	<b>20.200</b>
Rc%	50%	50%				44%	45%	
S.c. mq.	5.000	4.877,37			<b>9.877,37</b>	4.166,85*	4.596,60	<b>8.763,45</b>
H. max.	10,00	10,00				10,00	10,00	
S.U.L. mq	8.000	9.648,09			<b>17.648,09</b>	7.999,26*	9.648,09	<b>17.647,35</b>

NB. \* compreso edificio D in corso di costruzione



STATO DI VARIANTE ZONA ATOP								
Parametri	R.U. Vigente					R.U. Variante		
	D2.6	D.3	V.priv.	Zona E	Totale	D2.6 ATOP	Verde di rispetto	Totale
Sup. mq.	10.100	10.100	14.520	10.800	<b>45.520,00</b>	<b>41.620</b>	3.020	<b>44.640</b>
Rc	50%	50%				<b>35%</b>		
Sc max mq.	5.000	4.877,37			<b>9.877,37</b>	<b>14.567</b>		
H max.	10,00	10,00				<b>10,00</b>		
SUL mq	8.000	9.648,09			<b>17.648,09</b>	<b>20.450*</b>		

NB. \* compreso edificio D in corso di costruzione

## 7.5 Dotazioni territoriali DM 1444/68

In sede di variante è stata effettuata una verifica delle dotazioni territoriali ai sensi del DM 1444/68 i cui dati sono riportati nell'allegato specifico documento.

La variante prevedendo un incremento del carico urbanistico relativamente all'ampliamento della zona D2.6 prevede di conseguenza un incremento degli standard pubblici come richiesto dall'art. 5 del DM 1444/68.

L'incremento del carico urbanistico determinato con variante pari alla maggiore superficie della zona D2.6 di mq. 21.420 determina la necessità di maggiori standards pubblici di mq. 2.142.

R.U. Vigente			R.U. Variante		
zona	D2.6	D.3	totale	D2.6 ATOP	variazione
Sup. mq.	10.100	10.100	20.200	41.620	+ 21.420

Lo stato di variante delle dotazioni territoriali risulta verificato come da tabella seguente a seguito dell'inserimento di una nuova previsione di verde pubblico di mq 6.466 di superficie, quali ampiamente maggiore rispetto allo standard minimo necessario mq 2.142 ciò al fine di prolungare il verde pubblico lungo il torrente Bozzone fino al Drove coerentemente con gli obiettivi del P.S.

SUPERFICIE STANDARD MINIMI			STANDARD DI VARIANTE		
Destinazioni	PARAMETRO	SUP/AB EQ.	SUPERFICIE STANDARDS	Destinazioni	
Residenziale	11 mq/ab	68	748 mq	Parcheggi	9.845 mq
Commerciale	80% SUL	5.000 mq	4.000 mq	verde	24.460 mq
Produttivo	10%	219.282 mq	21.928 mq		
<b>TOTALE</b>			<b>24.474 mq</b>		<b>34.305 mq</b>

## 8. DESCRIZIONE DEGLI ELABORATI DI DELLA VARIANTE AL P.S. E AL R.U.

La variante al P.S. e R.U., contestuale al P.A. dell'ambito interessato, contiene oltre alla presente relazione, i seguenti elaborati:

Relazione generale

### - Elaborati della Variante al PS:

Disciplina (estratto) – stato sovrapposto

Tav. QC02 Ovest – Quadro Conoscitivo \_ Carta dell'uso del suolo

Tav. P02 Ovest- Strategie del Piano \_ Sistemi, Subsistemi, UTOE

### - Elaborati della Variante al RU:

- Norme Tecniche di Attuazione (estratto) – stato sovrapposto

- Tav. 1.4 Sud-ovest- Il territorio Aperto

-Tav. 2.6 Gli Insediamenti Urbani -Le Grillaie-Drove, Valcanoro

- Verifica dotazioni territoriali ai sensi del DM 1444/1968

- Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi

A completamento della documentazione della variante sono presenti a firma dei singoli professionisti competenti:

- Verifica degli aspetti archeologici di cui all' allegato VI del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. (punto F.)
- Relazione geologica
- Rapporto ambientale – VAS
- Sintesi non tecnica - VAS

Nello Statuto del P.S. e nelle NTA del RU sono state riportate con diverso segno grafico (cancellazioni/aggiunte) le variazioni dei singoli articoli interessati.

Firenze, Settembre 2019

Architetto Gianni Vivoli

Architetto Rosa Di Fazio

Documento firmato digitalmente

