

COMUNE DI BARBERINO VAL D'ELSA
PROVINCIA DI FIRENZE



REGOLAMENTO URBANISTICO Variante generale

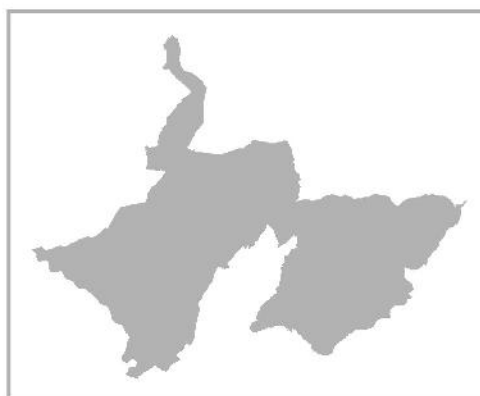
Approvata con deliberazioni C.C. n° 8 del 03.04.2014 (approvazione parziale)
e n° 28 del 21.07.2015 (approvazione definitiva)

SINDACO
Maurizio Semplici

CONSIGLIERE COMUNALE DELEGATO
Giacomo Trentanovi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Alberto Masoni

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
P.E. Simone Biagini



PROGETTO URBANISTICO
Arch. Riccardo Luca Breschi

Collaboratori:
Arch. Luisa Baldi
Arch. Andrea Giraldi

STUDI GEOLOGICI
Geol. Simone Raspollini

STUDI IDROLOGICO-IDRAULICI
Geol. Simone Raspollini
Ing. Alessio Gabbrielli

Relazione

Indice generale

1. Il Regolamento Urbanistico vigente	3
2. Le precedenti varianti al Regolamento Urbanistico ed i piani attuativi approvati	3
3. L'impostazione della Variante generale al Regolamento Urbanistico.....	6
4. Il progetto del Regolamento Urbanistico.....	8
4.1 La gestione degli insediamenti esistenti. Gli insediamenti urbani.....	9
4.1.1 La classificazione del patrimonio edilizio esistente	9
4.1.2 Disciplina degli insediamenti urbani esistenti.....	9
Sono classificate zone B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale; esse sono così articolate in relazione alle caratteristiche dei tessuti ed agli interventi ammessi :.....	10
4.2 La gestione degli insediamenti esistenti. Il territorio rurale.....	12
4.2.1 La disciplina delle zone agricole.....	12
4.2.2 Insediamenti ed aree speciali in territorio aperto.....	12
4.3 Le trasformazioni degli assetti insediativi e infrastrutturali.....	12
4.3.1 Gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi	12
4.3.2 Le infrastrutture per la mobilità	13
5. Il dimensionamento insediativo del Regolamento Urbanistico e la verifica degli standard.	14
5.1 Il dimensionamento insediativo	14
5.2 La verifica degli standard.....	15
6. Gli elaborati della Variante al Regolamento Urbanistico	17

1. Il Regolamento Urbanistico vigente

Il Comune di Barberino Val d'Elsa è dotato di Piano Strutturale (PS), approvato dal Consiglio Comunale con Delibera C.C n.54 del 01.06.2005 e di Regolamento Urbanistico (RU) adottato in prima istanza con Delibera C.C. n. 42 del 28.04.2004 ai sensi dell'art. 30 comma 3 della LR 5/95, adottato nuovamente, ai sensi dell'art.17 comma 1 della L.R.T. 1/05, con DCC n 104 del 31/10/2005 ed approvato definitivamente con DCC n.45 dell'11/10/2006.

Il Regolamento Urbanistico è stato elaborato quindi quando era ancora vigente la LR 5/95 e sebbene sia stato riadottato ed approvato definitivamente dopo l'entrata in vigore della LR 1/2005 , esso è sostanzialmente permeato dell'impostazione e dei criteri dettati dalla prima legge di governo del territorio toscano, la LR 5/95, che considerava il Piano strutturale ed il Regolamento Urbanistico come due tappe di un unico processo e strumento di pianificazione, ancora definito Piano regolatore generale del Comune.

Questa impostazione è chiaramente leggibile negli stessi elaborati dei due strumenti urbanistici comunali che contengono frequenti e reciproci riferimenti e rimandi dall'uno all'altro e che appaiono chiaramente il risultato di un processo di pianificazione parallelo anziché gerarchicamente ordinato. Risultano appannati in particolare il ruolo esclusivamente statutario e strategico del Piano strutturale ed il carattere sostanzialmente operativo del Regolamento Urbanistico.

Questa caratteristica degli strumenti urbanistici ed in particolare nel Regolamento Urbanistico è stato il tema principale da affrontare, anche dal punto di vista metodologico, nella redazione delle varianti generali al PS ed al RU. E' stato infatti necessario analizzare, suddividere e ricollocare i contenuti e le previsioni dei due strumenti urbanistici secondo principi di chiara distinzione di ruoli e di reciproca autonomia descrittiva, normativa e rappresentativa. Questo lavoro si è misurato, traendo ulteriori spunti di riflessione, con una dettagliata verifica dello stato di attuazione del piano, con un diffuso aggiornamento del quadro conoscitivo, di cui si dà prevalentemente conto nella variante al PS, e con una sistematica messa a punto degli obiettivi della pianificazione alla luce delle modifiche del quadro di riferimento normativo e soprattutto delle condizioni economiche, sociali e territoriali del Comune per effetto della grave crisi che si protrae ormai da più di cinque anni e che impone anche alle politiche urbanistiche e di governo del territorio un complessivo ripensamento delle proprie strategie.

2. Le precedenti varianti al Regolamento Urbanistico ed i piani attuativi approvati

Dalla sua approvazione ed entrata in vigore il Regolamento Urbanistico è stato modificato con sette varianti i cui contenuti possono essere così riassunti:

Variante n.1 adottata con DCC n.36 del 26/06/2007 ed approvata con DCC n. 57 del 15.10.2007, comprendente il piano delle funzioni ed una revisione generale del RU.

Variante n.2 adottata con DCC n. 79 del 20/12/2007 approvata con DCC n. 21 del 05/03/2008 limitata ad una specifica zona B1/3 in Loc. Le Masse del Capoluogo Comunale.

Variante n.3 adottata con DCC n. 85 del 19/11/2008 ed approvata con DCC n. 4 del 28/01/2009 relativa al PEEP "Comparto edilizio C1 Novoli Capoluogo"

Variante n.4 adottata con DCC n. 83 del 19/11/2008, approvata con DCC n.11 del 26/02/2009 (U.T.O.E. 2.3 San Filippo) "comparto edilizio B2/2", con contestuale variante al piano strutturale

Variante n.5 adottata con DCC n. 44 del 30/09/2011 e approvata con DCC n. 61 del 21/12/2011, per modificazione art. 24 delle norme tecniche di attuazione, relativa a antenne SRB.

Variante n.6 adottata con DCC n. 15 del 10/03/2011, approvata con DCC n. 36 del 06/09/2011, relativa a limitate zone del territorio comunale concernente: - Alcune modifiche riguardanti l'aggiornamento dello strumento urbanistico quale la modifica di zona omogenea a seguito di lottizzazioni residenziali o industriali ormai concluse, come nel caso delle aree situate all'interno di Barberino capoluogo e dell'area artigianale Le Grillaie; l'individuazione di nuove aree destinate a spazi pubblici come il verde pubblico del Capoluogo e l'acquedotto di Linari; alcune richieste di privati che prevedono piccole modifiche di aree quali la previsione di verde privato in via di Novoli, la rettifica di perimetro della zona di centro storico a San Filippo e l'eliminazione della previsione di viabilità pubblica di una strada vicinale nell'area artigianale della Zambra; alcune modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione, che riguardano il dimensionamento minimo per i frazionamenti residenziali, la possibilità di modificare la destinazione d'uso in zona agricola e l'inserimento della funzione commerciale alimentare nelle zone artigianali.

La Variante n.7 adottata con DCC n. 17 del 29.04.2013 , per la localizzazione di uno snodo ferroviario destinato alla filiera della camperistica in località "La Zambra" ed altre varianti di tipo gestionale, con contestuale variante al Piano Strutturale.

A seguito dell'approvazione del Regolamento Urbanistico sono stati approvati i seguenti piani attuativi:

DCC n.31 del 10/05/2007 approvazione del Piano di Recupero Area Formichi per l'intervento di trasformazione di un capannone produttivo in fabbricati da destinare ad uso residenziale.

DCC n.77 del 20/12/2007 approvazione del Piano di Recupero "Podere Il Casotto" di proprietà dei F.lli Graziosi per l'intervento consistente nella riorganizzazione delle volumetrie esistenti con incremento volumetrico non eccedente 500 mc., da destinare ad uso residenziale.

DCC n.20 del 05/03/2008 approvazione del Piano urbanistico attuativo dell'area denominata "comparto C4 Vico d`Elsa sud" di proprietà della Soc. San Michele S.r.l.

DCC n. 54 del 25/06/2008 approvazione del Piano Urbanistico Attuativo dell'area denominata "Comparto Edilizio C6 - Le Fonti Capoluogo" di proprietà della Soc. Le Fonti S.r.l per l'intervento

di realizzazione di un complesso immobiliare ad uso promiscuo, residenziale e servizi/attrezzature, per l'intervento di realizzazione di un complesso immobiliare ad uso residenziale.

DCC n. 74 del 30/09/2008 approvazione del Piano Urbanistico Attuativo dell'Area denominata "PdiR n. 9 e PdiR n. 10 Castello e Centro Storico di Linari" per l'intervento di recupero a fini residenziali del complesso immobiliare del Castello e del Borgo di Linari.

DCC n. 87 del 19/11/2008 approvazione del Piano urbanistico attuativo dell'area denominata "Piano di Recupero n. 5 Novoli" di proprietà della Soc. Novoli S.n.c. e del Sig. Lazzerini Remo per l'intervento di recupero a fini residenziali del complesso immobiliare ex Mobilvetta in Loc. Novoli.

DCC n. 88 del 19/11/2008 approvazione del Piano di Recupero dell'area denominata "Comparto edilizio n. 2 scuola elementare", relativo alla trasformazione dell'attuale complesso scolastico in edifici a destinazione residenziale.

DCC n.5 del 28/01/2009 approvazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare ricadente nell'area denominata "Comparto Edilizio C1 - Novoli Capoluogo" (PEEP).

DCC n. 12 del 26/02/2009 approvazione del Piano Attuativo dell'area denominata "Comparto Edilizio C1 - Novoli Capoluogo" di proprietà dei Sigg.ri Giotti Fabrizio e Giotti Giuseppe per l'intervento di realizzazione di lottizzazione residenziale privata.

DCC n.29 del 28/06/2011 approvazione del Piano di Recupero ex Molino Mugnaini per l'intervento di recupero a fini residenziali del complesso immobiliare ex Molino in loc. Le Masse

DCC n. 6 del 22/02/2010 approvazione del Piano di Recupero "Ex Salumificio Monsanto" di proprietà della Soc. DECO srl per l'intervento di recupero a fini residenziali del complesso immobiliare ex Salumificio Monsanto in Loc. Scarni.

DCC n.10 del 28/02/2012 approvazione a seguito di sentenza TAR, Piano urbanistico attuativo dell'area denominata "comparto edilizio C2 - Marcialla Sud sub-comparto C2a" di proprietà della Soc. La Torricella di Toscana S.r.l. per la realizzazione di un complesso immobiliare ad uso residenziale.

Complessivamente il grado di attuazione delle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico è stato assai elevato come si può evincere dai dati raccolti dall'Ufficio tecnico comunale sui volumi realizzati(o comunque oggetto di titoli abilitativi rilasciati o divenuti efficaci) fra il 2006 ed il 30.06.2013, la data che è stata assunta come il riferimento temporale di partenza per le Varianti generali al PS ed al RU. I dati sui volumi realizzati sono raccolti nell'appendice della relazione della Variante al PS. Nella disciplina del PS e nelle stesse Norme tecniche di attuazione della Variante al RU sono invece indicati il livello attuale delle dotazioni di spazi ed attrezzature di interesse generale, verificati sulla base degli standard del DM 1444/1968 ed in relazione alla

popolazione residente al 30.06.2013. Anche da questa documentazione si evince che il Regolamento Urbanistico vigente ha avuto un buon livello di realizzazione: gli interventi di urbanizzazione e di realizzazione di spazi pubblici si sono concentrati prevalentemente nelle aree di espansione e di trasformazione urbanistica, assoggettate a piani attuativi.

Questi dati sul buon livello di attuazione delle previsioni del vigente RU sono comuni a molte altre realtà e sono senza dubbio legati agli effetti del trend fortemente positivo dell'industria delle costruzioni e del mercato immobiliare in tutto il primo decennio di questo secolo. Negli ultimi anni, qui come altrove, gli effetti della crisi hanno determinato un fortissimo rallentamento degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

3. L'impostazione della Variante generale al Regolamento Urbanistico

La Variante generale al RU recepisce l'impianto statutario e strategico della contestuale Variante generale al PS, che è stata impostata, in conformità agli indirizzi della LR 1/2005, distinguendo nettamente lo Statuto del territorio dalla definizione delle strategie per lo sviluppo del territorio, che contengono gli indirizzi fondamentali per la definizione dei contenuti propositivi del Regolamento Urbanistico, ovvero :

- gli assi strategici di intervento organizzati attorno ai seguenti fondamentali obiettivi: la qualità ambientale, l'identità e la coesione territoriale, il sostegno alle attività produttive, l'attrattività e il turismo sostenibile;
- i sistemi territoriali che coincidono con quelli del PS del 2005 e che non hanno solo una valenza statutaria in quanto assumono anche un valore programmatico, strettamente relazionato con le strategie del Piano e la sua attuazione;
- le UTOE che conservano in numero e le dimensioni territoriali delle UTOE del Piano Strutturale 2005, e che sono più fortemente orientate a rafforzare le strategie di consolidamento del carattere policentrico del sistema insediativo urbano,
- il dimensionamento del piano che assume i caratteri di un atto progettuale, coerente con gli obiettivi che il Piano intende perseguire per lo sviluppo della realtà locale e per dotare gli insediamenti del necessario corredo di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico,
- le condizioni per le trasformazioni, non solo come limiti statutari per la prevenzione dei rischi, per la conservazione delle risorse essenziali, per la tutela e la valorizzazione del paesaggio e dei beni culturali ma come scelte consapevoli per il miglioramento delle condizioni di vita attuali della comunità e per garantire una prospettiva alle generazioni future.

La Variante generale al Regolamento Urbanistico si misura con lo scenario delineato dal PS

perseguendo i seguenti obiettivi specifici come indicati anche nel Documento di avvio del procedimento e nel Documento preliminare di VAS:

- adeguare il RU alla legislazione nazionale ed alla normativa regionale,
- adeguare il RU agli strumenti di pianificazione sovraordinati, PIT e PTC, ed al PS,
- qualificare gli insediamenti residenziali,
- promuovere le attività economiche, con particolare attenzione all'attività produttive ed al turismo;
- aggiornare il RU alle tendenze demografiche, alle trasformazioni economiche e sociali, alla verifica delle condizioni di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica del territorio,
- adeguare le infrastrutture, i servizi a rete, gli spazi e le attrezzature pubblici degli insediamenti urbani,
- tutelare il territorio aperto e le attività agricole, come risorsa economica e come condizione per la conservazione e la valorizzazione del paesaggio agricolo collinare,
- accrescere la sostenibilità delle previsioni del RU,
- semplificare la struttura, la normativa e le modalità di attuazione del RU.

Il Regolamento Urbanistico ha perseguito gli obiettivi che sono elencati, con azioni coerenti e cercando di preservare, per quanto possibile, l'impostazione attuale del piano e le previsioni che aveva formulato in considerazione del fatto che il RU è stato elaborato di recente e che, secondo gli stessi indirizzi dell'Amministrazione Comunale, non richiedeva modificazioni profonde.

In questo lavoro è stato necessario attendere e verificare gli esiti degli studi geologici ed idraulici che l'Amministrazione Comunale ha commissionato per adeguare gli studi precedenti alla mutata normativa regionale. I nuovi studi condotti sulla base della nuova normativa hanno aggiornato le carte della pericolosità ed hanno conseguentemente comportato una modifica dei criteri e delle condizioni di fattibilità degli interventi. Pur confermando nella sostanza il quadro già emerso negli studi precedenti, le nuove indagini hanno consentito di precisare le aree a rischio geomorfologico e di individuare nuove situazioni di rischio idraulico nel fondovalle dell'Elsa, legate soprattutto ad alcuni affluenti minori dell'Elsa che non erano stati indagati nei precedenti studi.

Nel confermare, ove possibile, le previsioni del vigente RU, la Variante generale non ha tuttavia rinunciato ad introdurre alcuni elementi di innovazione nella struttura e nei contenuti del piano.

Li elenchiamo di seguito in modo sintetico:

- la costruzione, attraverso i progetti di centralità, di forti polarità urbane tese a rafforzare i caratteri identitari e la funzione pubblica e rappresentativa dei luoghi centrali del capoluogo e dell'area di espansione a carattere commerciale a sud della

ferrovia,

- la ricerca di una concreta possibilità di realizzare la “città pubblica”, attraverso gli interventi privati, associando la realizzazione di standard (soprattutto parcheggi e verde pubblici) alla previsione di piccoli e diffusi interventi di completamento edilizio che sostituiscono in parte le previsioni delle aree di espansione che dalla variante vengono complessivamente ridimensionate,
- il sostegno ad interventi di recupero edilizio, di riqualificazione insediativa e di riorganizzazione urbanistica, attraverso una normativa attenta ad incentivare e qualificare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente,
- la ridefinizione delle modalità di intervento sul patrimonio di valore storico architettonico e testimoniale sulla base della schedatura degli edifici esistenti che viene sostanzialmente riconfermata ed associata esclusivamente al RU,
- la promozione di forme di edilizia sostenibile ed il sostegno, attraverso il sistema degli incentivi urbanistici ed economici , al risparmio idrico, energetico ed alla qualità delle componenti edilizie,
- l'introduzione nelle aree di trasformazione, ed in particolare nei progetti di centralità di meccanismi tesi a creare le condizioni per delocalizzare volumi in contesti saturi e favorire il recupero delle aree di sedime per spazi a verde e di relazione,
- la creazione di una forte rete di percorsi ed itinerari per la mobilità alternativa, legata alla valorizzazione naturalistica del territorio ed alla fruizione lenta degli insediamenti urbani.

Al fine di favorire la partecipazione al processo di formazione delle varianti al PS ed al RU l'Amministrazione Comunale ha sollecitato la presentazione di istanze , proposte e progetti utili alla definizione dei contenuti degli strumenti urbanistici

Tutte le proposte sono state esaminate con attenzione e valutate in rapporto agli obiettivi ed ai criteri che erano stati assunti nella revisione del PS e del RU come illustrati nell'atto di avvio della variante al PS e nel documento preliminare di VAS.

4. Il progetto del Regolamento Urbanistico.

Di seguito vengono sinteticamente illustrati i contenuti tecnici del Regolamento Urbanistico, seguendo la fondamentale articolazione fissata dalla LR 1/2005 all'art 55, che distingue la disciplina degli insediamenti esistenti (illustrata al comma 2) dalla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, edilizi ed infrastrutturali (comma 3). La stessa suddivisione è presente nell'articolato delle norme tecniche di attuazione, suddivise in titoli

che trattano separatamente: le disposizioni generali , l' attuazione del piano, la gestione degli insediamenti esistenti, il territorio rurale, la trasformazione degli assetti insediativi ed infrastrutturali, la prevenzione dei rischi e le condizioni per le trasformazioni, le aree speciali.

4.1 La gestione degli insediamenti esistenti. Gli insediamenti urbani

4.1.1 La classificazione del patrimonio edilizio esistente

Il p.e.e. era stato sottoposto ad una specifica schedatura in occasione della redazione dei precedenti strumenti urbanistici. La schedatura e la conseguente classificazione del patrimonio edilizio di valore architettonico e ambientale erano stati allegati sia al Piano Strutturale che al regolamento urbanistico. In conformità alle indicazioni del regolamento regionale 2R/2007 gli elenchi e le schede sono stati allegati al solo RU, dove vengono disciplinati gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. La schedatura non è stata modificata (ad eccezione di una sola scheda : la n.017 relativa alla cappella della Compagnia a Linari); è stata tuttavia notevolmente semplificata la rappresentazione degli edifici classificati sulle tavole del RU, distinguendoli con diverse campiture in relazione al livello di valore e rappresentandoli con i riferimenti alle schede in una serie di tavole apposite in scala 1:5000 e 1:1000 che individuano anche il sedime di tutti gli edifici esistenti al 1954. Gli edifici classificati sono distinti in tre classi a cui corrispondono tre elenchi:

- Elenco A: Edifici di rilevante valore architettonico e/o ambientale.
- Elenco B: Edifici di valore storico, architettonico e/o ambientale.
- Elenco C: Edifici di modesto valore architettonico e/o ambientale.

Per tutti gli edifici classificati è prescritta una particolare attenzione nella redazione dei progetti di recupero, che devono rispettare le dettagliate indicazioni del Regolamento Edilizio.

Per gli edifici non classificati ma esistenti al 1954, nel caso di progetti che prevedono interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia è prescritta una indagine preliminare che accerti l'effettiva assenza di qualsiasi elemento di valore che meritevole di tutela.

4.1.2 Disciplina degli insediamenti urbani esistenti

Il Regolamento Urbanistico individua nella tavole 1.n in scala 1:5000 il perimetro aggiornato dei centri abitati come definito all'art.55 comma 2 lettera b) della LR 1/2005 e delle UTOE. Detto perimetro individua gli insediamenti urbani esistenti all'interno dei quali sono ammessi gli interventi tipici definiti dalla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, relativamente alle parti urbane del territorio comunale. Sulla stesse tavole è riportato il perimetro del sistema insediativo urbano che include, oltre ai centri abitati anche le aree di espansione e gli spazi inedificati ad esse connessi.

La zonizzazione del sistema insediativo urbano è rappresentata sulle tavole 2.n di progetto in scala 1:2000. Essa è articolata nel modo seguente con le relative assimilazioni alle zone del DM 1444/1968:

- Centri e nuclei storici assimilati alle zone A
- Zone prevalentemente residenziali assimilate alle zone B
- Zone prevalentemente industriali, artigianali e commerciali assimilate alle zone D
- Aree di riqualificazione insediativa assimilate i alle aree A od alle aree B
- Zone di interesse generale per attrezzature e servizi assimilate alle zone F
- Aree a verde privato interne agli ambiti urbani.

Di seguito si descrivono sinteticamente i caratteri e le articolazioni dei diversi tessuti urbani

1. Centri e nuclei storici (zone A)

Sono i tessuti di antico impianto nonché i nuclei minori, gli edifici o complessi edilizi di interesse storico posti all'interno degli insediamenti urbani, di cui rappresentano la memoria ed un essenziale elemento di identità.

2. Zone prevalentemente residenziali (zone B)

Sono classificate zone B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale; esse sono così articolate in relazione alle caratteristiche dei tessuti ed agli interventi ammessi :

- zone B1 : Zone dove ammessi interventi ristrutturazione edilizia ed ampliamenti “una tantum”
- zone B2 : Zone dove sono consentiti interventi di completamento edilizio
- zone B3 : Zone di saturazione derivate da piani attuativi
- zone B4 : Zone di saturazione derivate da piani attuativi

3. Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria (zone D)

Sono le parti del territorio urbano a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale e ricettiva.

Tali aree, in relazione alle caratteristiche ed agli interventi ammessi, si articolano nelle seguenti zone:

- Zone D1 : Zone densamente edificate
- Zone D2 : Zone di recente formazione

- Zone D3 : Zone risultanti da Piano attuativo realizzato
- Zone D4 : Zone pertinentziali destinate al deposito ed allo stoccaggio all'aperto.

Le zone produttive sono poi distinte in relazione alle funzioni ammesse con particolare attenzione alle diverse tipologie di insediamenti industriali ed alle destinazioni commerciali e terziarie.

4. Aree di riqualificazione insediativa

Le aree di riqualificazione insediativa individuano alcune porzioni del territorio urbano dove lo sviluppo edilizio non risulta coerente con il contesto ed ha generato condizioni di disordine nella struttura urbana, al punto da richiedere specifici interventi di riqualificazione insediativa e di recupero funzionale. In tali zone il RU individua interventi di recupero edilizio o progetti di riqualificazione, entrambi perimetrati e distinti dalla sigla PdR e da un numero identificativo.

5. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (Zone F)

Sono le aree e/o gli edifici destinati ad attrezzature e servizi pubblici di interesse generale, sia esistenti che di progetto, che costituiscono, nel loro complesso, la zona omogenea "F" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. Esse sono di norma di proprietà pubblica o sono comunque preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti. La realizzazione di dette attrezzature ed impianti è peraltro ammessa anche da altri soggetti, ivi compresi i privati proprietari, previa stipula di apposita convenzione con il Comune che ne assicuri l'uso pubblico in conformità alle previsioni del Regolamento Urbanistico. Le zone "F" sono individuate nelle planimetrie del Regolamento Urbanistico con apposita simbologia o perimetrazione e si distinguono nelle seguenti sottozone:

- F1 - Sottozona: attrezzature, servizi pubblici e aree a verde pubblico attrezzato per le Aree di Insediamento. All'interno di essa è possibile costruire attrezzature e servizi attinenti la specifica destinazione.
- F2 - Sottozona: attrezzature e servizi privati per le Aree di Insediamento. All'interno di essa è possibile costruire attrezzature e servizi attinenti la specifica destinazione.
- F3 - Sottozona: complessi turistico-ricettivi e campeggi.
- F4 - Sottozona: aree per parcheggi pubblici

6. Aree a verde privato

Sono le aree inedificate interne al sistema insediativo urbano, di pertinenza di edifici esistenti o facenti parte di aree destinate alla trasformazione edilizia od urbanistica, che non risultano

idonee all'edificazione e che devono essere mantenute a verde di uso privato.

4.2 La gestione degli insediamenti esistenti. Il territorio rurale

4.2.1 La disciplina delle zone agricole

Nell'ambito del territorio rurale il Regolamento Urbanistico individua le seguenti zone a prevalente funzione agricola che coincidono con i sub-sistemi agricoli dei sistemi territoriali e di paesaggio del PS:

- E1 . Area agricola produttiva delle Colline del chianti
- E2 . Area agricola produttiva delle Colline dell'Elsa
- E3 . Area agricola produttiva della pianura dell'Elsa

Il Regolamento Urbanistico disciplina gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica in zona agricola in conformità alle disposizioni della LR 1/2005 ed al Regolamento 5R/2007 , con particolare attenzione alla tutela delle aree agricole collinari per le quali sono richiamate alla conservazione dei paesaggi agrari storici della bonifica e dell'agricoltura promiscua, al recupero del patrimonio edilizio esistente costituito dai tipici insediamenti poderali legati al sistema delle ville fattorie di origine granducale.

4.2.2 Insediamenti ed aree speciali in territorio aperto

Nel territorio aperto, oltre agli insediamenti ed alle aree a prevalente destinazione agricola, il regolamento urbanistico individua nuclei abitati, complessi edilizi e porzioni di territorio che già svolgono o possono potenzialmente svolgere una funzione diversa da quelle tipicamente agricole. Fra questi sono individuati e normati con specifica disciplina le seguenti aree :

- Aree di protezione paesistica, storico, ambientale e archeologica;
- Aree boscate;
- Aree destinate alle opere di mitigazione del rischio idraulico;
- Zone per l'istituzione di Aree Protette di interesse locale : Parco Fluviale dell'Elsa.

4.3 Le trasformazioni degli assetti insediativi e infrastrutturali

4.3.1 Gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi

1. I progetti di centralità (PC)

In attuazione degli indirizzi del Piano Strutturale, il RU individua e definisce alcuni progetti di centralità finalizzati a qualificare l'identità e ad accrescere la polarità dei luoghi centrali delle frazioni e del tessuto urbano del capoluogo, o di aree degradate e sottodotate di servizi. I progetti di centralità hanno la finalità di individuare, sulle base degli obiettivi indicati nelle

schede:

- l'organizzazione e la destinazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche;
- i percorsi carrabili, ciclabili e pedonali, con l'obiettivo di ridurre l'intensità del traffico veicolare e di favorire forme di mobilità alternative;
- la distribuzione dei parcheggi e delle aree di sosta;
- gli interventi ammessi sugli edifici esistenti e la loro destinazione d'uso;
- l'utilizzazione delle aree inedificate, degli insediamenti dismessi o sottoutilizzati al fine di favorire il potenziamento degli spazi pubblici ed il carattere di centralità del luogo, anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione nei limiti delle quote di edificabilità, nonché ove necessario di delocalizzazione di volumi e funzioni esistenti.

2. Aree di riorganizzazione urbanistica (AR)

Le Aree di riorganizzazione urbanistica (AR) individuano alcuni episodi urbani ove lo sviluppo edilizio, a prevalente destinazione produttiva, è avvenuto senza alcun rapporto con il contesto al punto che oggi questi episodi rappresentano punti di criticità e di negativa discontinuità dei tessuti insediativi. Essi sono pertanto preordinati ad interventi di riordino urbanistico, finalizzati a riqualificarli ed a renderli compatibili con il contesto.

Le aree AR hanno in genere destinazione prevalentemente residenziale.

3. Aree per nuovi insediamenti assoggettate a piani attuativi (PA)

Sono le aree destinate a nuovi insediamenti a destinazione residenziale, produttiva o terziaria, che per la loro collocazione e conformazione si configurano come aree di limitata espansione, di riordino e ricucitura dei tessuti urbani e di ridefinizione del loro limite con il territorio rurale. Fra queste aree rientrano gli interventi di espansione residenziale (le zone C) e di espansione produttiva, commerciale e direzionale (le zone D5).

4.3.2 Le infrastrutture per la mobilità

Il Regolamento Urbanistico individua e disciplina le diverse componenti del sistema della mobilità comunale: Gli assi viarii esistenti e di progetto e la rete minore a servizio degli abitati e degli insediamenti sparsi, le fasce di rispetto stradale, le aree a verde di arredo stradale, i percorsi e gli itinerari per la mobilità alternativa.

Di particolare importanza, anche in relazione alla valorizzazione ed alla fruizione turistica del territorio, è la definizione di una fitta rete di percorsi ciclopedonali, articolata in piste ciclabili di tipo urbano, in percorsi che utilizzano la viabilità a bassa intensità di traffico ed in itinerari naturalistici costituiti in prevalenza dai percorsi lungo gli argini dei corsi d'acqua e dai sentieri che penetrano nella zona collinare

5. Il dimensionamento insediativo del Regolamento Urbanistico e la verifica degli standard.

5.1 Il dimensionamento insediativo

Il dimensionamento insediativo del Regolamento Urbanistico è stato effettuato nel rispetto delle indicazioni del PS ed in conformità agli indirizzi contenuti nel Regolamento regionale 3R/2007 all'art.7. Il dimensionamento del Piano Strutturale è espresso in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul), ed è articolato secondo le seguenti funzioni:

- residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato
- industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- commerciale relativa alle medie strutture di vendita;
- turistico - ricettiva;
- direzionale, comprensiva delle attività private di servizio.

Non sono previsti dal PS insediamenti di grandi strutture di vendita e non viene effettuato il dimensionamento delle attività agricole che per loro natura ed in quanto supportate da specifici strumenti di programmazione, come il programma di miglioramento aziendale, non sono suscettibili di essere rapportate ad un quadro previsionale certo e misurabile. Nelle zone agricole si è provveduto invece a stimare i mutamenti di destinazione d'uso dalle funzioni agricole alla residenza sulla base di una proiezione dei dati relativi agli ultimi sette anni.

Di seguito si dà conto, per ciascuna funzione, dei criteri con i quali è stato impostato il dimensionamento.

Insedimenti residenziali

Il dimensionamento delle destinazioni residenziali si inquadra nella previsione del PS che valuta al 2030 una crescita massima fino a 5000 abitanti della popolazione del Comune. Il dimensionamento del RU non esaurisce le quote di Sul che il PS riserva alla funzione abitativa: è tuttavia da tenere presente che mentre le previsioni del RU relative alle aree di trasformazione (le zone PC, AR, C e D5) decadono dopo 5 anni, quelle relative agli interventi di recupero, di riqualificazione insediativa e di completamento edilizio rimangono valide a tempo indeterminato o quantomeno fino a quando non sono modificate da specifica variante al RU.

I dati relativi al dimensionamento di questa funzione sono contenuti nell'Appendice 1 delle Norme tecniche di attuazione del RU; nelle stesse NTA sono spiegati i criteri del dimensionamento che specificano e dettagliano i criteri già contenuti nel Piano strutturale.

Rispetto al dimensionamento del primo RU , nella variante generale diminuiscono in modo significativo gli interventi di espansione residenziale; aumentano i piccoli interventi di completamento edilizio in aree di saturazione o di integrazione di nuclei di patrimonio edilizio esistente; aumentano gli interventi di recupero, di riqualificazione insediativa e di rigenerazione urbana che assommano gli interventi nei progetti di centralità e di ristrutturazione urbanistica.

Insedimenti produttivi, commerciali e direzionali.

Queste funzioni erano nel dimensionamento del primo RU raccolte sotto una sola voce. Nella Variante sono distinte e ciò ha portato ad una non facile, ma utile e necessaria, distinzione degli interventi previsti soprattutto nelle UTOE del sistema territoriale del fondovalle dell'Elsa. In coerenza con gli indirizzi assunti per la redazione della Variante ed in conformità alle disposizioni del PIT che considera la “presenza industriale” una invariante strutturale, il RU favorisce la conservazione e la qualificazione del patrimonio produttivo tipico del Comune nel rispetto delle compatibilità ambientali, delle condizioni di rischio idraulico e con la finalità di favorire l'ammmodernamento degli impianti e dei processi produttivi. A tal fine destina quote significative del dimensionamento ai completamenti edilizi ed al recupero edilizio per insediamenti produttivi.

Al contrario il RU cerca di limitare l'espansione delle strutture commerciali, recependo una precedente previsione del RU vigente (la Zona D5 a Valcanoro) ma ponendo forti limitazioni ai completamenti ed alle trasformazioni d'uso; non sono ammesse nuove grandi strutture di vendita, mentre la quota destinata alle medie strutture di vendita comprende anche, nelle zone industriali, gli esercizi di vicinato e le altre attività commerciali.

Il RU tende invece a favorire nuovi insediamenti direzionali e per servizi, soprattutto se orientati alla riqualificazione del tessuto produttivo esistente.

Insedimenti turistici alberghieri

La scelta strategica del PS di puntare su una forte promozione turistica del territorio di Barberino val d'Elsa ha comportato la previsione di significativi interventi di adeguamento delle strutture ricettive. Nel dimensionamento, come indicato in precedenza, non rientrano le attività agrituristiche e le strutture extralberghiere aventi i requisiti della civile abitazione. Le quantità di Sul assegnate alle funzioni turistico ricettive nel dimensionamento del RU risultano comunque assai inferiori a quelle previste nello strumento urbanistico previgente.

5.2 La verifica degli standard

Come emerge dal quadro riassuntivo contenuto sia nella Disciplina generale del PS che in appendice alle Norme tecniche di attuazione del RU, le attuali dotazioni di spazi ed attrezzature pubbliche soddisfano lo standard di 18 mq /abitante fissato dal DM 1444/1968. Come comunemente accade, in virtù della progressiva riduzione e concentrazione dei plessi scolastici, lo standard per le attrezzature scolastiche risulta appena soddisfatto a livello dell'intero Comune, mentre emerge una buona dotazione di aree a verde, di parcheggi ed in misura minore di servizi ed attrezzature di interesse comune.

Come indicato all'art 45 della Disciplina del Piano Strutturale ed in continuità con l'impostazione dei previgenti strumenti urbanistici, la verifica degli standard ai sensi del DM 1444/1968 è stata effettuata per l'intero territorio comunale: tale scelta deriva dalla natura e dalla dimensione delle UTOE, la cui articolazione, ereditata dal PS originaria, corrisponde al carattere policentrico del sistema insediativo urbano e ne fotografa la frammentazione in numerosi centri di piccola o piccolissima dimensione. Le UTOE sono complessivamente 16, di cui 4 ricadono nel sistema territoriale delle Colline del Chianti, 8 nel sistema territoriale delle Colline dell'Elsa e 4 nel sistema territoriale del Fondovalle dell'Elsa.

Il Regolamento Urbanistico effettua la verifica degli standard anche a livello di singolo sistema territoriale che nella specifica realtà del territorio comunale individua l'ambito più corretto e funzionale sia per il dimensionamento delle capacità insediativa che per la localizzazione e distribuzione dei servizi e delle attrezzature pubbliche. Tutti gli standard risultano verificati a livello di singolo sistema territoriale, in rapporto alla popolazione insediata ed insediabile, ad eccezione delle attrezzature scolastiche che per la loro natura, come detto in precedenza, sono servizi tipicamente di livello comunale per realtà delle dimensioni demografiche e territoriali come Barberino Val d'Elsa.

Uno specifico tema che è stato affrontato sulla base delle osservazioni pervenute dopo l'adozione del piano, riguarda la dotazione e la conseguente verifica degli standard nelle zone industriali del Fondovalle dell'Elsa. Tale questione, per il suo rilievo e la sua specificità, è sviluppata con uno specifico approfondimento in appendice alla presente relazione.

Concludendo si può affermare che al di là del soddisfacimento quantitativo dello standard emergono comunque esigenze di migliorare sia la distribuzione che la qualità degli spazi e delle attrezzature pubbliche: valutazione che è alla base della scelta della Variante di concentrare l'attenzione sulla riqualificazione degli spazi pubblici e di relazione soprattutto nelle aree centrali del capoluogo e dei centri urbani minori, incluse le zone industriali. A questo specifico obiettivo sono indirizzati i progetti di centralità, gli interventi di riqualificazione insediativa e di riorganizzazione urbanistica; complementare a questa azione è la diffusa previsione di aree a parcheggio e di piccole zone a verde pubblico collegate a interventi di completamento edilizio.

6. Gli elaborati della Variante al Regolamento Urbanistico

La variante generale è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione
- Norme Tecniche di Attuazione
- Elaborati grafici di progetto:
 - Tavole 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5: Il territorio rurale 1:5000
 - Tavole 2.0, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6: Gli insediamenti urbani 1:2000
 - Tavole 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5: Il patrimonio edilizio esistente di valore 1:1000/ 5000
- Elenchi e schede del patrimonio edilizio esistente di valore
- Individuazione dei beni sottoposti a vincolo a fini espropriativi
- Elaborati geologici :
 - GR01 : Relazione geologica contenente le schede di fattibilità degli interventi urbanistici previsti
- Elaborati della Valutazione Ambientale Strategica (VAS):
 - Rapporto ambientale
 - Sintesi non tecnica.

Non è elaborato costitutivo della Variante il sovrapposto fra il testo delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente ed il testo delle NTA della Variante generale. Come spiegato in un'apposita avvertenza all'inizio del testo , esso è finalizzato unicamente a favorire la lettura e la comprensione di ciò che è rimasto inalterato e di ciò che è stato modificato nel passaggio dal 1° RU alla Variante generale.

Appendice

Gli standard della zona industriale del Fondovalle dell'Elsa

Il sistema urbano del Fondovalle dell'Elsa è articolato in quattro UTOE che individuano quattro aree di diversa estensione a destinazione esclusivamente o prevalentemente produttiva: il piccolo nucleo di Poneta (UTOE 3.2) che coincide con un singolo insediamento industriale; la piccola area produttiva La Zambra (UTOE 3.3) raccolta attorno alla stazione ferroviaria; la vasta zona industriale Le Grillaie-Le Drove (UTOE 3.4) che costituisce il corpo centrale del sistema insediativo del fondovalle ed il nucleo di Valcanoro (UTOE 3.5) che si allunga sulla via Cassia.

Questa struttura insediativa fortemente interconnessa soprattutto nelle UTOE di fondovalle (La Zambra, Le Grillaie-Le Drove e Valcanoro) si è formata in modo spontaneo nel secondo dopoguerra come molte aree produttive in Toscana e nel Paese. Sotto la spinta dell'industrializzazione negli anni Sessanta e Settanta sorsero numerosi stabilimenti lungo la SS 429 ed ai margini della linea ferroviaria: le tavole del Programma di Fabbricazione del 2004 , il primo strumento urbanistico comunale, registrano l'esistenza di una zona industriale già consolidata che si attesta sulla viabilità preesistente e su pochi assi viari di nuova costruzione che hanno accompagnato e spesso seguito la edificazione delle strutture produttive. A partire dal PdiF del 2004 , la pianificazione urbanistica ha inseguito e non prefigurato un ordinato assetto della zona industriale che si è estesa e consolidata prevalentemente attraverso interventi di completamento del tessuto edilizio e solo per pochi e limitati episodi attraverso una pianificazione attuativa. Questa circostanza ,insieme all'originario carattere spontaneo dell'insediamento, è la principale ragione della limitata estensione degli spazi e delle attrezzature pubbliche (parcheggi, verde e servizi) in quest'area.

Verificare oggi gli standard ai sensi del DM 1444/1968 nella zona industriale del fondovalle dell'Elsa , significa innanzitutto accertare gli effettivi fabbisogni della zona. A tal fine è necessario, in primo luogo, distinguere gli insediamenti a carattere produttivo sorti o autorizzati antecedentemente allo stesso Decreto (02.04.1968) ai quali non si può ovviamente chiedere il rispetto delle sue prescrizioni, dagli insediamenti sorti od autorizzati successivamente al Decreto. In secondo luogo devono essere distinti gli insediamenti a destinazione diversa da quella produttiva: insediamenti a destinazione commerciale, direzionale o per servizi privati, ai quali si applicano parametri di spazi pubblici diversi da quelli degli insediamenti produttivi: rispettivamente i punti 2 e 1 dell'art 5 del DM. Il fabbisogno di spazi pubblici deve essere calcolato anche sugli insediamenti produttivi sorti od autorizzati prima del DM 1444/1968 ma che hanno successivamente mutato la destinazione d'uso verso il

commerciale, il direzionale od i servizi privati.

Il calcolo del fabbisogno per le destinazioni produttive è riportato nella tabella 1 ed è stato effettuato nel modo seguente. Sono state calcolate: la superficie fondiaria di tutte le zone D previste dalla Variante generale al RU (colonna A della tab.1) , la superficie fondiaria degli edifici autorizzati con licenza edilizia anteriore al 02/04/1968 (colonna B) , la superficie fondiaria degli edifici a destinazione commerciale, direzionale e servizi (colonna C) . La superficie fondiaria degli edifici a destinazione produttiva su cui calcolare il fabbisogno è il risultato della sottrazione dalla colonna A delle colonne B e C (colonna D) . Poiché lo standard si calcola sulla superficie territoriale (nella misura del 10%) , quest'ultima è stata calcolata maggiorando la superficie fondiaria del 25% , quota che in insediamenti molto compatti come questo stima in misura adeguata l'insieme delle superfici destinate a viabilità, agli stessi standard ed a pochi spazi di verde privato interposti fra i lotti (colonna E) . Il fabbisogno , determinato nella misura del 10% della superficie territoriale (colonna F) , è stato suddiviso per UTOE, come tutte le voci indicate in precedenza.

Per le destinazioni commerciali , direzionali e servizi privati il calcolo del fabbisogno è riportato nella tabella 2 ed è stato effettuato individuando gli edifici aventi tale destinazione , calcolandone la SUL (colonna A) e determinando il fabbisogno complessivo di spazi pubblici (80% Sul:colonna B) e quello specifico per parcheggi (40% Sul: colonna C) : il tutto suddiviso per UTOE. Si precisa che non sono state considerate fra le destinazioni commerciali le concessionarie di automobili, le vendite di materiali edili e strutture simili che tradizionalmente sono insediate nelle zone produttive.

Il fabbisogno di spazi pubblici complessivo delle zone industriali è la somma dei risultati esposti nelle tabelle 1 e 2.

La verifica degli standard rispetto ai fabbisogni sopra evidenziati è stato effettuato sul progetto di piano come modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni, distinguendo gli spazi pubblici esistenti da quelli di progetto.

In relazione agli spazi pubblici ed alle attrezzature esistenti si precisa quanto segue:

- sono state calcolate negli standard del verde le aree destinate a verde di arredo stradale , in quanto nelle zone industriali esse svolgono una funzione ecologica e compensativa di importanza pari a quella fruitiva svolta nelle aree residenziali,
- sono stati calcolati tutti gli standard interni alle aree assoggettate a piani attuativi.

Per le attrezzature e gli spazi pubblici di progetto si fa presente quanto segue:

- sono stati inclusi nel calcolo gli standard dei piani attuativi di progetto, sia nel caso che essi siano rappresentati graficamente sulle tavole sia nel caso che essi siano prescritti come minimi inderogabili nelle norme,

- l'area destinata a servizi ferroviari per il comparto produttivo (zona F1) è stata calcolata nell'UTOE 3.4 La Zambra per la porzione di area in essa ricadente e nell'UTOE 3.4 Le Grillaie -Le Drove per la porzione residua in quanto la zona F1 è adiacente all'UTOE 3.4 ed è principalmente al suo servizio.

La verifica degli standard è stata effettuata nella tab.3 sulla base dei seguenti criteri:

- la verifica è stata effettuata sia per UTOE che per tutto il sistema territoriale del Fondovalle dell'Elsa che considerato la sua omogenea destinazione produttiva è da considerarsi, come gli altri sistemi territoriali, l'ambito ottimale per il dimensionamento del piano e
- è stata effettuata sia la verifica complessiva degli spazi pubblici (raffronto fra fabbisogno totale e totale zone F) che la verifica dei parcheggi pubblici , per i quali è prescritta una quota minima del 40 % Sul di insediamenti commerciali e direzionali.

Dalla verifica risulta che in tutte le UTOE, ad eccezione di Poneta che di fatto coincide con un singolo complesso produttivo, sono soddisfatti i fabbisogni sia di zone F totali che di parcheggi pubblici. Per tutto il sistema territoriale del Fondovalle dell'Elsa risultano ampiamente soddisfatti sia il fabbisogno totale di zone F che le dotazioni minime di parcheggi pubblici.

Per una migliore comprensione delle modalità di calcolo degli standard , di seguito si allegano le tabelle 1, 2 e 3 sopracitate e gli estratti, in scala 1:10000 della zona industriale ove sono riportate, oltre ai perimetri delle UTOE, le superfici fondiari degli insediamenti produttivi , sorti od autorizzati prima e dopo il DM 1444/1968 e le superfici fondiari degli insediamenti a destinazione commerciale, direzionale e per servizi privati.

TABELLE FABBISOGNO SPAZI PUBBLICI D.M. 1444/1968

TAB.1 - FABBISOGNO STANDARD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

		A	B	C	D = A - B - C	E = D + 25%	F = 10% E
utoe	Area UTOE	Superficie fondiaria zone D del Regolamento Urbanistico	S.F. di edifici autorizzati con licenza anteriore al 02/04/1968	S.F. di edifici a destinazione commerciale direzionale servizi	S.F. zone D su cui basare la verifica degli standard per aree produttive artigianali	S.T. zone D su cui basare la verifica degli standard per aree produttive artigianali (S.F. maggiorata del 25%)	fabbisogno standard DM 1444/68 per aree produttive = 10% S.T.
3.1 Extra UTOE nel sistema territoriale		0	0	0	0	0	0
3.2 Poneta	32789	21527	0	0	21527	26908,75	2690,9
3.3 Le Grillaie Le Drove	132515	779404	118039	51692	609673	762091,25	76209,1
3.4 La Zambra	278501	147181	26521	0	120660	150825	15082,5
3.5 Valcanoro	372464	202520	35730	1588	165202	206502,5	20650,2
TOTALE Sistema territoriale ³		1150632			917062	1146327,5	114632,7

(superfici in mq)

TAB.2 - FABBISOGNO STANDARD INSEDIAMENTI COMMERCIALI/DIREZIONALI/SERVIZI

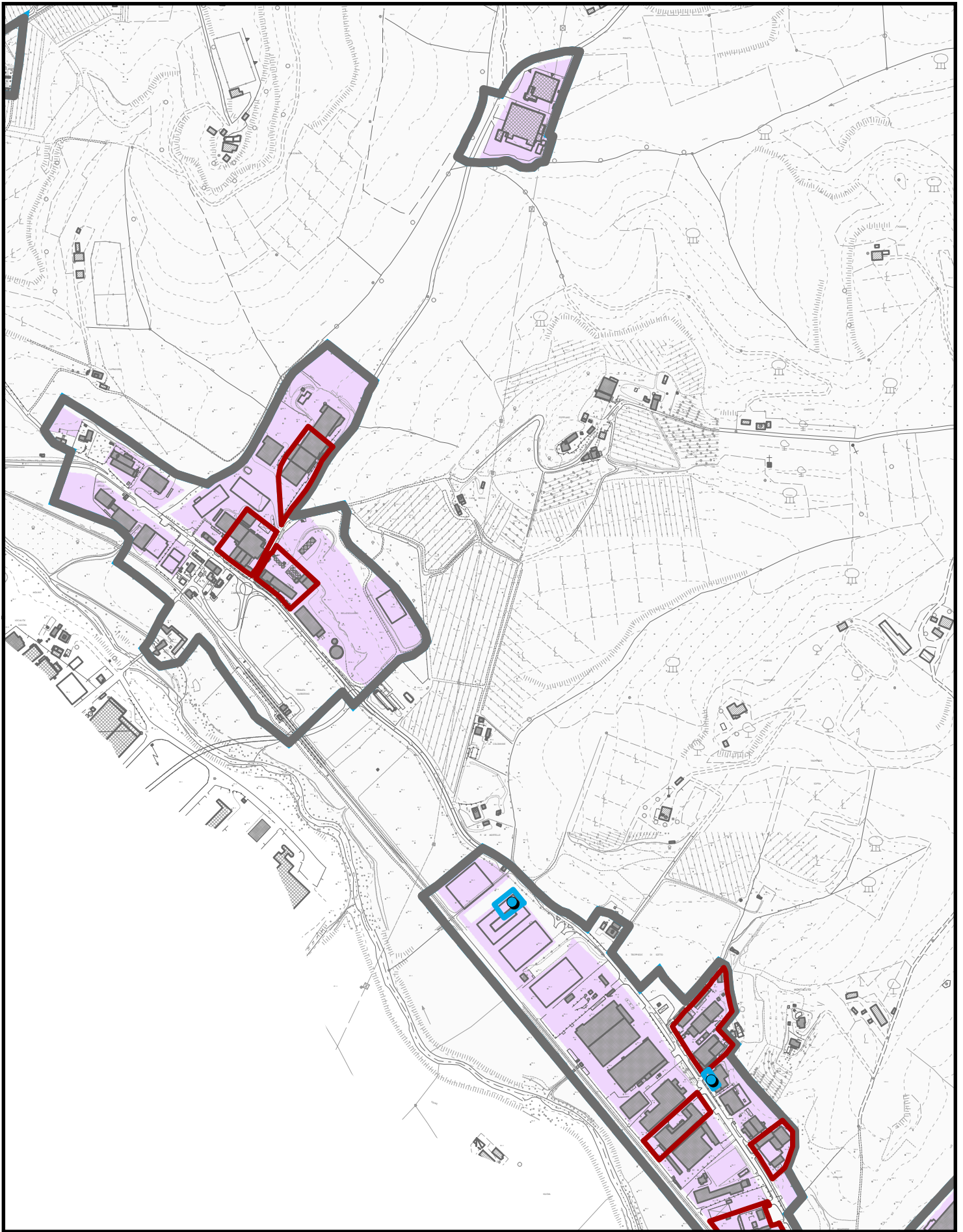
	A	B	C
utoe	S.U.L. edifici a destinazione commerciale direzionale servizi	fabbisogno standard DM 1444/68 per aree commerciali direzionali servizi = 80% SUL	di cui quota minima parcheggi pubblici = 40% SUL
3.1 Extra UTOE nel sistema territoriale		0	0
3.2 Poneta		0	0
3.3 Le Grillaie Le Drove		46039,2	36831,36
3.4 La Zambra		0	0
3.5 Valcanoro		1860	1488
TOTALE Sistema territoriale ³		47899,2	38319,36

(superfici in mq)

TAB.3 - VERIFICA STANDARD SISTEMA TERRITORIALE N.3 FONDOVALLE DELL'ELSA

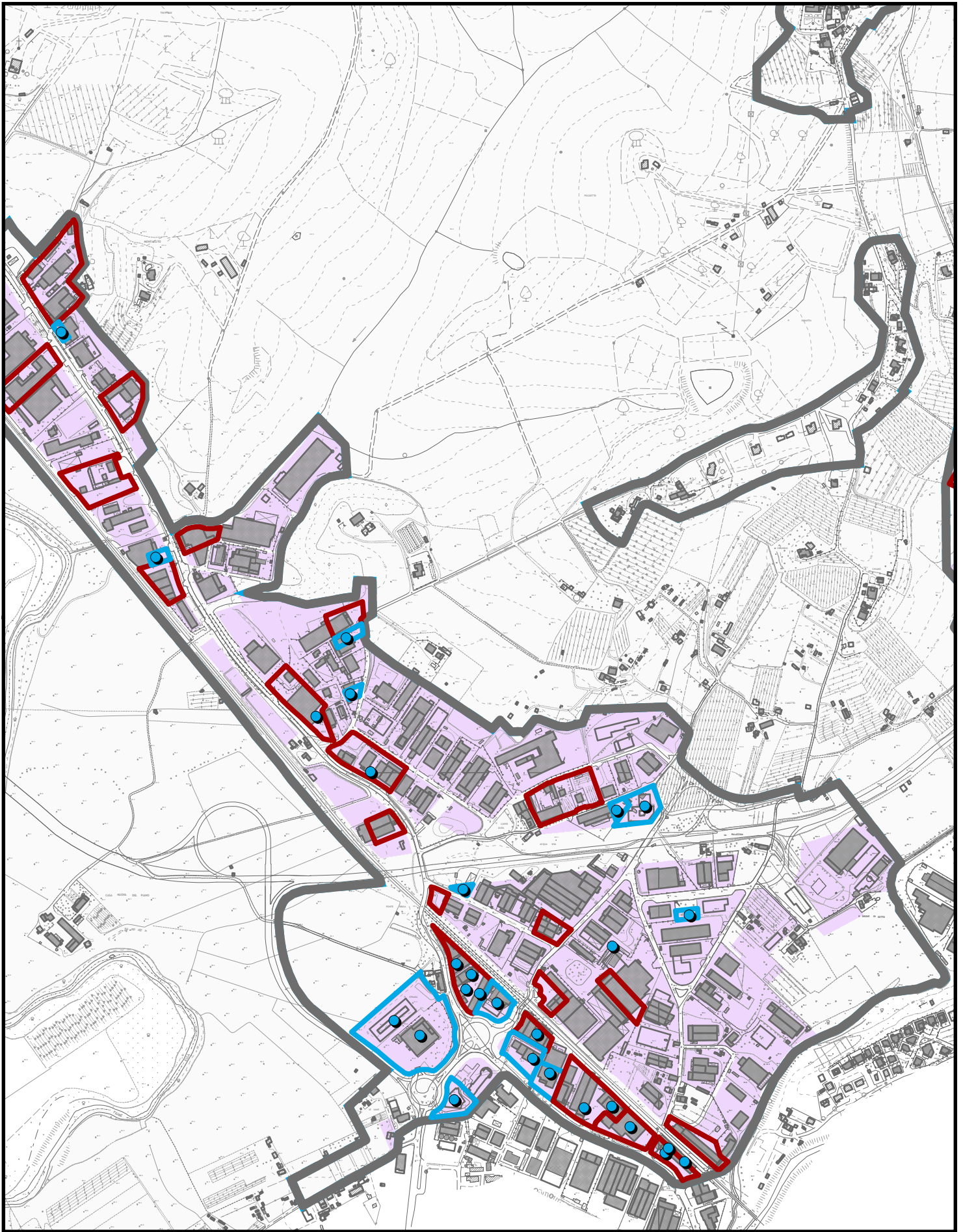
utoe	FABBISOGNO				STANDARD R.U. VARIANTE GENERALE							
	fabbisog no standard DM 1444/68 per aree produttiv e = 10% S.T. produttiv a	fabbisog no standard DM 1444/68 per aree commerc iali direziona li servizi = 80% SUL commerc iale direziona le servizi	TOTALE	di cui quota minima parcheggi pubblici = 40% SUL commerc iale direziona le servizi	F1 Verde esistente	F1 Verde progetto	F1 attrezzatu re esistenti	F1 attrezzatu re progetto	F4 parcheggi esistenti	F4 parcheggi progetto	TOT zone F	TOT parcheggi pubblici
3.1 Extra UTOE nel sistema territorial e	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2 Poneta	2690,9	0	2690,9	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.3 Le Grillaie Le Drove	76209,1	36831,36	113040,4 6	18415,68	4660	59467	0	59812	12450	13600	149989	26050
3.4 La Zambra	15082,5	0	15082,5	0	0	7510	0	20036	0	5047	32593	5047
3.5 Valcanor o	20650,2	1488	22138,2	744	0	16706	0	0	3367	4912	24985	8279
TOTALE Sistema territorial e3	114632,7	38319,36	152952,0 6	19159,68	4660	83683	0	79848	15817	23559	207567	39376

(superfici in mq)







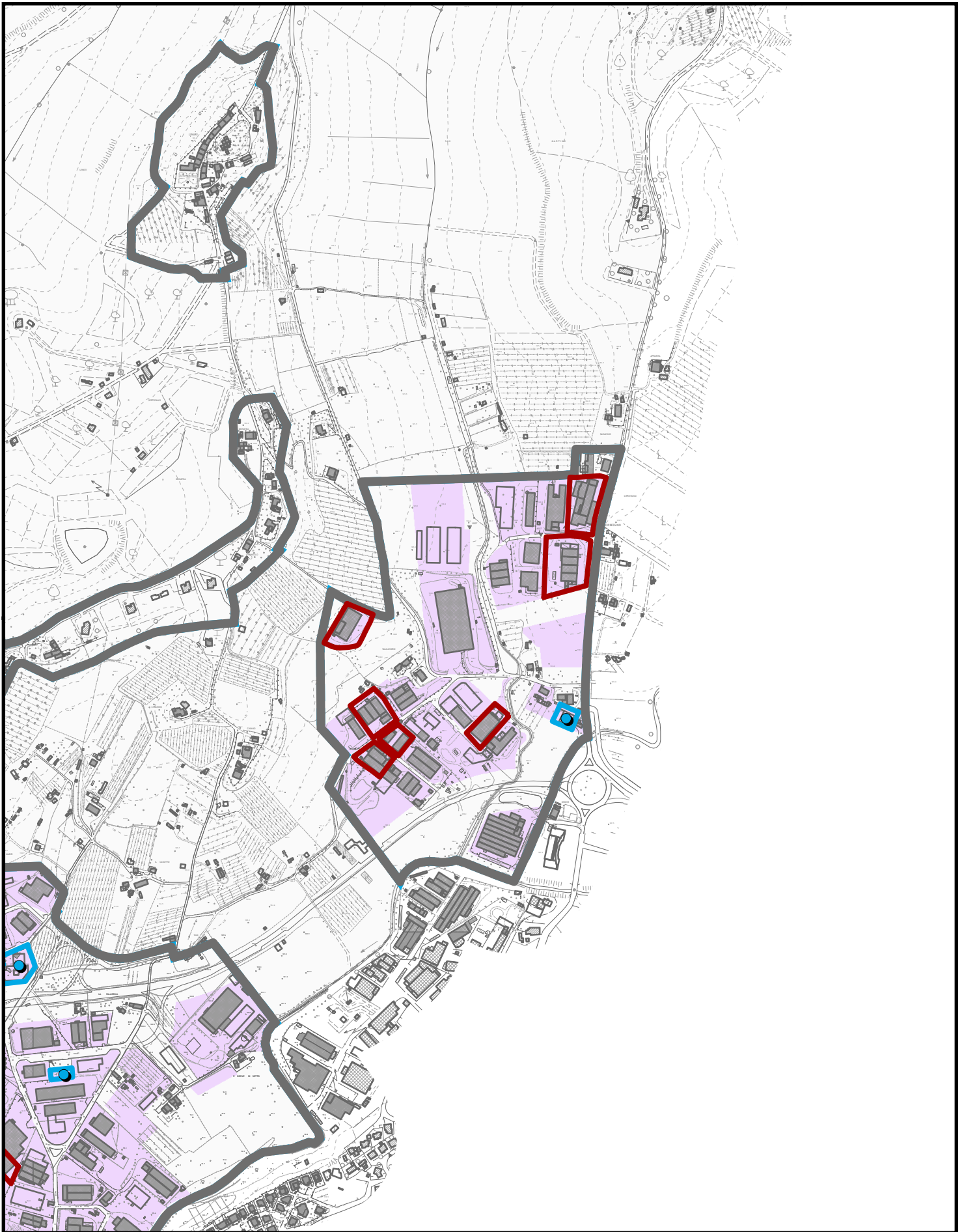
MODALITA' DI CALCOLO DELLE S.F. PRODUTTIVE E LOCALIZZAZIONE EDIFICI OGGETTO DI CAMBIO D'USO - scala 1:10.000

- A) Superfici fondiarie zone D del Regolamento Urbanistico
- B) Superfici fondiarie di edifici autorizzati con licenza anteriore al 02/04/1968
- C) Superfici fondiarie di edifici a destinazione commerciale direzionale servizi
- Localizzazione edifici a destinazione commerciale direzionale servizi



MODALITA' DI CALCOLO DELLE S.F. PRODUTTIVE E LOCALIZZAZIONE EDIFICI OGGETTO DI CAMBIO D'USO - scala 1:10.000

-  A) Superfici fondiarie zone D del Regolamento Urbanistico
-  B) Superfici fondiarie di edifici autorizzati con licenza anteriore al 02/04/1968
-  C) Superfici fondiarie di edifici a destinazione commerciale direzionale servizi
-  Localizzazione edifici a destinazione commerciale direzionale servizi



MODALITA' DI CALCOLO DELLE S.F. PRODUTTIVE E LOCALIZZAZIONE EDIFICI OGGETTO DI CAMBIO D'USO - scala 1:10.000

- A) Superfici fondiarie zone D del Regolamento Urbanistico
- B) Superfici fondiarie di edifici autorizzati con licenza anteriore al 02/04/1968
- C) Superfici fondiarie di edifici a destinazione commerciale direzionale servizi
- Localizzazione edifici a destinazione commerciale direzionale servizi