

Area urbana di Belvedere

Nell'ambito di Belvedere il Piano Operativo prevede i seguenti interventi:

- il completamento produttivo misto nella zona nord (AT07.01), nella zona centrale (AT07.03) e nella zona sud (AT07.06);
- l'ampliamento di uno stabilimento produttivo a est (AT07.02);
- il completamento produttivo nella zona ovest (AT07.04) e nella zona centrale (ATa07.05).



individuazione degli interventi su ortofoto 2023

Estratti dal Piano Operativo

Art. 149 Completamento produttivo misto a Belvedere, Santa Tullia, zona nord (AT07.01)

1. Il progetto prevede la nuova edificazione a destinazione industriale e artigianale o mista di lotti appartenenti ad un Piano Attuativo per il quale tutte le opere di urbanizzazione risultano eseguite.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 27.280 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: 7.750 mq.; la destinazione per esercizi di vicinato o per una media struttura di vendita è ammessa per una SE massima pari a 1.500 mq.
 - numero alloggi massimo: –
 - numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 50%
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - cessione di aree destinate alla eventuale riorganizzazione dell'intersezione sulla S.P. 5 (a cura del Comune), per almeno 1.100 mq.
3. Modalità di attuazione: progetto unitario convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
 - aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.
5. Disposizioni specifiche:

L'eventuale insediamento di una media struttura di vendita è subordinato alla redazione di un progetto supportato da adeguate verifiche in merito agli effetti indotti sulla viabilità dai carichi urbanistici aggiuntivi previsti. In tal caso la convenzione dovrà individuare anche le opere necessarie per il miglioramento della viabilità, in particolare per la corretta gestione dei flussi da e verso la S.P. 5, tenendo conto di eventuali interventi di iniziativa pubblica per la riorganizzazione dell'intersezione.

Art. 150 Ampliamento dello stabilimento produttivo a Belvedere est (AT07.02)

1. Il progetto prevede l'individuazione di un'area di pertinenza aggiuntiva in ampliamento del complesso industriale esistente, finalizzato all'utilizzo come spazio di deposito all'aperto dei prodotti, e la realizzazione di nuovi volumi per l'attività produttiva.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 17.630 mq.
Superficie edificabile (SE) massima in aggiunta: 1.500 mq.
numero alloggi massimo: –
numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 50%
opere ed attrezzature pubbliche: –
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato; nella convenzione saranno stabilite le opere pubbliche da realizzare e gli impegni per quanto riguarda in particolare il miglioramento della viabilità principale nell'insediamento specialistico di Belvedere.
4. Vincoli e tutele:
 - aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;
 - fascia di rispetto stradale.
5. Disposizioni specifiche:
La sistemazione della nuova area di pertinenza dovrà prevedere l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili ed evitare significativi rimodellamenti del suolo e alterazioni dell'assetto di regimazione idraulica. I margini verso la campagna e verso il Raccordo Siena-Firenze, anche nella parte già attualmente occupata dall'azienda, dovranno essere sistemati con impianti vegetazionali di filtro e ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante.
Agli edifici esistenti è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5). L'ampliamento sarà localizzato in adiacenza ai volumi esistenti, sul fronte verso il Raccordo Siena-Firenze.

Art. 151 Completamento produttivo misto a Belvedere, zona centrale nord (AT07.03)

1. Il progetto prevede la nuova edificazione a destinazione industriale e artigianale o mista di un lotto appartenente ad un Piano Attuativo per il quale tutte le opere di urbanizzazione risultano eseguite.
2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 6.660 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 3.510 mq.; la destinazione per esercizi di vicinato o per una media struttura di vendita è ammessa per una SE massima pari a 1.050 mq.

numero alloggi massimo: –

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 40%

opere ed attrezzature pubbliche:

- cessione di aree destinate alla eventuale riorganizzazione dell'intersezione sulla S.P. 5 (a cura del Comune), per almeno 650 mq.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

- aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.

5. Disposizioni specifiche:

Lungo la S.P. 5 dovrà essere predisposta una fascia sistemata con impianti vegetazionali di filtro e ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante.

L'eventuale insediamento di una media struttura di vendita è subordinato alla redazione di un progetto supportato da adeguate verifiche in merito agli effetti indotti sulla viabilità dai carichi urbanistici aggiuntivi previsti. In tal caso la convenzione dovrà individuare anche le opere necessarie per il miglioramento della viabilità, in particolare per la corretta gestione dei flussi da e verso la S.P. 5, tenendo conto di eventuali interventi di iniziativa pubblica per la riorganizzazione dell'intersezione.

Art. 152 Completamento produttivo a Belvedere, zona ovest (AT07.04)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento con destinazione industriale e artigianale a completamento della zona produttiva, con integrazione delle dotazioni pubbliche e della maglia viaria.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 19.230 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 7.800 mq.

numero alloggi massimo: –

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 50%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione della strada di completamento della rete viaria interna alla zona produttiva (collegamento tra la strada esistente a nord e Strada di Scarna) con cessione delle aree non di proprietà pubblica per almeno 1.600 mq;
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 1.000 mq. (minimo 40 posti auto).

3. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.

4. Vincoli e tutele: –

5. Disposizioni specifiche: –

Il margine verso la campagna dovrà essere sistemato con impianti vegetazionali di filtro e ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante.

Art. 153 Completamento produttivo a Belvedere, zona centrale (ATa07.05)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento con destinazione industriale e artigianale a completamento della zona produttiva, con integrazione delle dotazioni pubbliche e eventuale trasferimento di diritti edificatori/crediti edilizi, come disciplinato dall'art. 119 delle presenti Norme.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 10.730 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 4.300 mq., comprensivi di una eventuale Superficie edificabile (SE) aggiuntiva da trasferimento di diritti edificatori/crediti edilizi pari a 1.720 mq. (40%)

numero alloggi massimo: –

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 50%

opere ed attrezzature pubbliche:



- realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 500 mq.;
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 600 mq. (minimo 24 posti auto).

Nel caso in cui non venga realizzata la SE aggiuntiva da trasferimento di diritti edificatori/crediti edilizi le dotazioni pubbliche richieste saranno calcolate proporzionalmente.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato; Piano Attuativo, se contestuale alla demolizione in area di “decollo”.

4. Vincoli e tutele: –

5. Disposizioni specifiche:

Le aree pubbliche saranno localizzate in continuità con il parcheggio pubblico esistente, a sud-ovest.

Non è ammesso il collegamento carrabile pubblico tra il parcheggio pubblico esistente, a sud-ovest e la viabilità interna esistente a est.

Art. 154 Completamento produttivo misto a Belvedere, Santa Tullia, zona nord (AT07.01)

1. Il progetto prevede la nuova edificazione a destinazione industriale e artigianale o mista di un lotto appartenente ad un Piano Attuativo per il quale tutte le opere di urbanizzazione risultano eseguite.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 7.835 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 4.896 mq.; la destinazione per esercizi di vicinato o per una media struttura di vendita è ammessa per una SE massima pari a 1.500 mq.

numero alloggi massimo: –

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 32%

opere ed attrezzature pubbliche: –

3. Modalità di attuazione: intervento diretto.

4. Vincoli e tutele: –

5. Disposizioni specifiche:

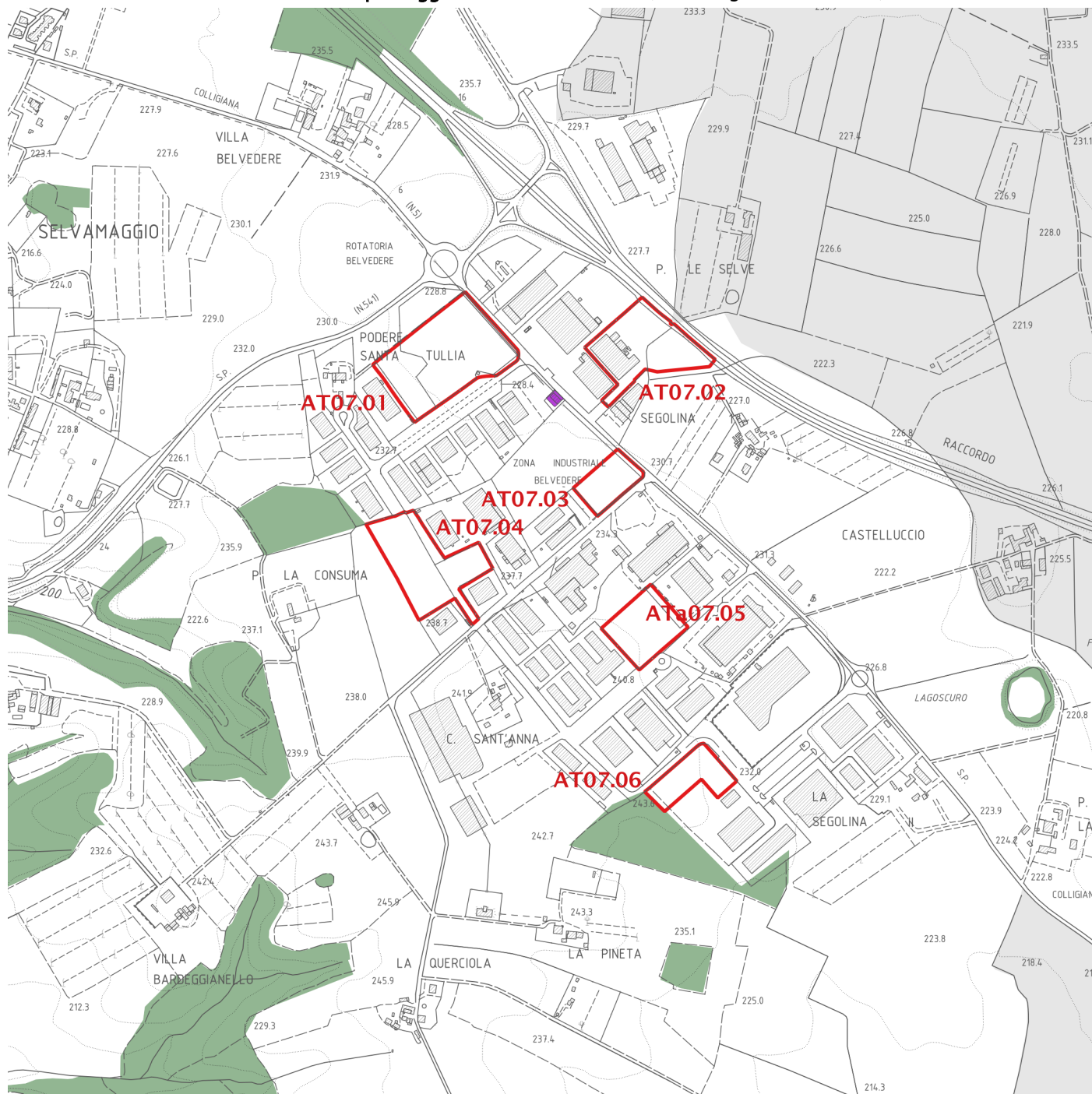
Il margine verso la campagna dovrà essere sistemato con impianti vegetazionali di filtro e ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante.

L'eventuale insediamento di una media struttura di vendita è subordinato alla redazione di un progetto supportato da adeguate verifiche in merito agli effetti indotti sulla viabilità dai carichi urbanistici aggiuntivi previsti. In tal caso la convenzione dovrà individuare le opere necessarie per il miglioramento della viabilità.



estratti dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)

Estratti dalla tavola ST10 del PS – Beni paesaggistici e beni culturali – (scala originaria 1:10.000)



Schede di approfondimento

L'intervento **AT07.01** comprende alcuni lotti non realizzati dell'originario piano attuativo che ha dato forma alla zona nord di Belvedere. È un'area pressoché pianeggiante, da tempo incolta e in condizioni di abbandono, in attesa della realizzazione della previsione di edificazione già confermata dal Regolamento Urbanistico.

Il progetto prevede la contestuale realizzazione di opere per il miglioramento della viabilità, in particolare per l'intersezione della viabilità interna sulla Strada Provinciale.



in basso a destra il punto di immissione della viabilità interna sulla Provinciale (il comparto di intervento è a nord della strada interna)

L'intervento **AT07.02** riguarda invece l'ampliamento di uno stabilimento industriale esistente, sia per quanto riguarda l'area di pertinenza – con l'estensione a uno spazio aperto riservato al deposito dei prodotti, con impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili e senza rimodellamenti significativi del suolo – sia per quanto riguarda l'edificato, con l'addizione di nuovi volumi in aderenza a quelli esistenti.

Il terreno da adibire a spazio di deposito all'aperto, attualmente coltivato a seminativo, è adiacente allo stabilimento e prospettante il Raccordo Siena–Firenze.

L'ampliamento dell'edificio sarà localizzato sul fronte verso il raccordo.



l'area per il deposito all'aperto vista dalla Provinciale

L'intervento **AT07.03** prevede la nuova edificazione a completamento di un piano attuativo già realizzato per una quota importante, anche per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, in particolare viabilità di servizio e parcheggi. Anche in questo caso il progetto dovrà comprendere opere di miglioramento della viabilità interna alla zona industriale e dell'intersezione sulla Provinciale. Il terreno è da tempo incolto.



L'intervento **AT07.04** si colloca invece a definizione del margine della zona industriale verso la campagna e prevede, oltre all'edificazione a completamento del tessuto produttivo, la realizzazione di un nuovo tratto di strada a chiusura della rete viaria interna che permetterà il collegamento di tutta Belvedere, evitando di impegnare la Provinciale. Anche qui i terreni interessati sono incolti e in condizioni di abbandono.



in basso la viabilità da completare

L'intervento **ATa07.05** prevede la nuova edificazione, sempre a destinazione produttiva, all'interno del tessuto edificato di Belvedere. Si tratta di un terreno totalmente intercluso e in abbandono, comunque con piena accessibilità dalla rete viaria interna della zona industriale.



L'intervento **AT07.06**, infine, si configura come compimento di un piano attuativo per la maggior parte già realizzato, a completamento del tessuto specialistico di Belvedere. Anche qui i terreni sono da molto tempo incolti.



Area urbana di Belvedere		
Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 9 Valdelsa		
Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive		
Obiettivo 1		
Riequilibrare il sistema insediativo ed infrastrutturale polarizzato nel fondovalle e perseguire l'integrazione funzionale e paesaggistica tra il sistema di valle (a prevalente vocazione residenziale, produttiva e commerciale) e il sistema collinare (a vocazione agricola, turistica e culturale)		
1.1	evitare ulteriore consumo di suolo e mitigare gli effetti negativi delle urbanizzazioni esistenti nei fondovalle del Fiume Elsa, del Virginio, del basso corso del T. Orme e del tratto del T. Pesa, in particolare lungo gli assi infrastrutturali principali, anche ai fini di riqualificare le "aree critiche per la funzionalità della rete ecologica", contenendo le attività e gli insediamenti produttivi misti entro i limiti del territorio urbanizzato, anche attraverso il riuso delle attività dismesse nonché mantenendo i varchi ineditati; orientamenti: • promuovere il recupero ambientale, urbanistico e architettonico delle piattaforme produttive come "Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate" (A.P.E.A.); • evitare i processi di saldatura dei plessi residenziali e delle zone industriali/artigianali lungo la SR 429, tra Ponte a Elsa, Castelfiorentino, Certaldo e Poggibonsi, lungo la SR 68 (Via Volterrana), tra Colle Val d'Elsa e Campiglia, lungo la SP 1 e lungo la SP 27; • garantire che i nuovi interventi infrastrutturali lungo il raccordo autostradale Firenze-Siena nel tratto Poggibonsi-Colle Val d'Elsa e lungo la SR 429 non accentuino l'effetto barriera, anche al fine di migliorare i livelli di permeabilità ecologica del territorio circostante; • migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" (Fiume Elsa e tratto del T. Pesa) e migliorando i livelli di sostenibilità delle attività di gestione della vegetazione ripariale	coerente: gli interventi si collocano all'interno del tessuto edificato, non hanno relazione con l'ambito fluviale
1.2	assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	non pertinente (non sono previste espansioni)
1.3	recuperare e valorizzare il ruolo connettivo del fiume Elsa come corridoio ecologico multifunzionale, riqualificando le riviere fluviali e gli insediamenti, ivi presenti, caratterizzati da aspetti di degrado e disomogeneità;	non pertinente

	orientamenti: • favorire la continuità delle aree agricole e naturali perfluviali; • favorire forme sostenibili di fruizione delle riviere (realizzazione di percorsi di mobilità dolce, punti di sosta, accessi); • valorizzare le testimonianze storico-culturali legate alla risorsa idrica (mulini, opifici, canali di derivazione) e i luoghi fortemente identitari presenti lungo il fiume	
1.4	tutelare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche collinari connesse con la viabilità di fondovalle, in particolare con il tracciato della via Francigena, salvaguardando le visuali panoramiche ancora esistenti che si aprono da e verso le emergenze storico-architettoniche	coerente: gli interventi non interferiscono con la rete dei percorsi e con le visuali panoramiche
Obiettivo 2 Tutelare e salvaguardare gli elementi di carattere naturalistico di pregio paesaggistico, costituiti dalle peculiari forme erosive e dalle significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche		
2.1	tutelare le forme erosive residue (calanchi e balze) con particolare riferimento ai Calanchi di Casale (colline plioceniche ad Est di Certaldo), e al sistema di Calanchi di Iano, situati nell'alta val d'Era escludendo gli interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche; orientamenti: • prevedere pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli anche attraverso l'individuazione di opportune fasce di rispetto e di forme di delocalizzazione di attività e manufatti non compatibili con la loro conservazione; • mantenere i calanchi bonificati con soluzioni preventive, come l'istituzione di aree inerbite lungo gli allineamenti originali degli impluvi	non pertinente
2.2	salvaguardare gli ambienti carsici della Collina Calcarea, con particolare riferimento alle aree ad ovest di San Gimignano e a sud di Colle Val d'Elsa (Montagnola senese), a cui soggiace un sistema di acquiferi di importanza strategica a livello regionale, evitando processi di impermeabilizzazione delle superfici di ricarica delle falde; orientamenti: • gestire i sistemi di drenaggio delle aree urbanizzate; • tutelare le superfici boscate, pascolive e coltivate a bassa intensità; • migliorare la sostenibilità delle locali attività estrattive	non pertinente
2.3	salvaguardare gli affioramenti ofiolitici e gli habitat di interesse conservazionistico ad essi associati sui versanti tra Pievescola e Collalto, nelle alte valli dei torrenti Casciani, Egola e Carfalo, nell'alto bacino dell'Era, anche attraverso il miglioramento della sostenibilità delle locali attività estrattive	non pertinente

2.4	tutelare gli ecosistemi fluviali di maggiore interesse naturalistico con particolare riferimento all'ANPIL "Parco fluviale dell'alta Val d'Elsa", all'alto corso del fiume Cecina, ai torrenti Sellate, Foci, Carfalo (ANPIL "Alta Valle del Torrente Carfalo") e a tratti dei corsi dei torrenti Pesa, Virginio, Orme ed Egola, ai borri situati nell'alto bacino dell'Era, al Botro del Conio e quelli che scendono dai rilievi di Castelvechio e San Gimignano, quali i borri delle Terribbie, degli Imbotroni e di Castelvechio, nonché alle piccole aree umide naturali presenti lungo le sponde dei corsi d'acqua	non pertinente
2.5	tutelare gli ecosistemi forestali attuando la gestione forestale sostenibile, con particolare riferimento alla tutela delle importanti formazioni eterotopiche e abissali della Valle del Carfalo e del Borro di Castelvechio, alla conservazione dei castagneti da frutto della Montagnola Senese e al miglioramento della qualità complessiva dei boschi di Iano	non pertinente
2.6	tutelare le aree interessate da fenomeni di geotermalismo in particolare nelle zone di Gambassi Terme, Iano e Gracciano (località Le Caldane)	non pertinente
Obiettivo 3 Tutelare, riqualificare e valorizzare i caratteri identitari del paesaggio collinare, costituito da emergenze storiche e urbanistico-architettoniche, dalla struttura insediativa di lunga durata improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legata al paesaggio agrario, e dalle aree a pascolo.		
3.1	mantenere la leggibilità del sistema dei centri storici sorti in posizione strategica rispetto alla via Francigena e la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che ne alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici e del paesaggio; orientamenti: tutelare le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca interscambiabilità	non pertinente
3.2	tutelare la maglia e la struttura insediativa storica caratteristica del sistema villa-fattoria mantenendo le relazioni funzionali e paesaggistiche tra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiando il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura; orientamenti: tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville-fattoria, case coloniche), e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale, rispettandone le tipologie edilizie senza ulteriori addizioni che ne compromettano la percezione d'insieme	non pertinente
3.4	tutelare e salvaguardare l'integrità percettiva della "città turrita" di San Gimignano con le Torri e il Castello e i suoi rapporti figurativi con il paesaggio agrario circostante, in quanto testimonianza unica ed elemento fortemente identitario di eccezionale valore paesaggistico, conservandone lo skyline ed evitando lo	non pertinente

	scivolamento delle nuove espansioni lungo i pendii	
3.5	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	non pertinente
3.6	riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione colturale e perdita degli assetti paesaggistici tradizionali, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio; orientamenti: • promuovere il mantenimento dell'infrastruttura rurale storica (viabilità podereale e interpodereale, corredo vegetazionale, sistemazioni idraulico-agrarie) in termini di integrità e continuità (con particolare riferimento ai morfotipi 16, 18, 20); • garantire la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, mediante la manutenzione delle opere esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza idraulica, coerenti con il contesto paesaggistico, con particolare riferimento ai morfotipi 16, 18, 20 e ai problemi di sistemazione su suoli contrastanti nei sistemi morfogenetici della Collina dei bacini neo-aternani a litologie alternate e della Collina su depositi neo-aternani deformati; • mitigare gli impatti legati ai progetti turistico-alberghieri e golfistici; • favorire nei tessuti agricoli a maglia semplificata la ricostituzione della rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica, attraverso il miglioramento delle dotazioni ecologiche (corredo vegetazionale della maglia agraria, zone tampone rispetto al reticolo idrografico, aree boscate di collegamento tra nuclei forestali relittuali), con particolare riferimento al fondovalle a Nord-Ovest di Poggibonsi e ai territori agricoli di Colle Val d'Elsa e Casole d'Elsa (morfotipo 6)	non pertinente
3.7	negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, prevedere, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, soluzioni coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	non pertinente
3.8	nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica e idrogeologica, valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi, evitando soluzioni progettuali monumentali o che creino degli effetti di "fuori scala"	non pertinente

	rispetto al contesto paesaggistico; favorendo localizzazioni che limitino ove possibile gli interventi di sbancamento, non interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico e non coincidano con porzioni di territorio caratterizzate da elevata intervisibilità (linee di crinale, sommità di poggi); progettando le opere in modo da prevenire effetti di impermeabilizzazione al fine di garantire l'alimentazione delle falde acquifere	
3.9	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	non pertinente