



COMUNE DI POGGIBONSI

(Provincia di Siena)



Sindaco

Susanna Cenni

Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Vito Disabato

Collaboratori

Arch. Simona Mezzedimi, Dott.ssa Carla Bimbi, Roberto Gori

Garante dell'informazione e della partecipazione

Dott.ssa Tatiana Marsili

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Studio Architetti Associati Ciampa - Giusti

Arch. Mauro Ciampa

(fino a Maggio 2025)

Arch. Chiara Ciampa

Arch. Giovanni Giusti

Pianif. Junior Anita Pieroni - Digitalizzazione elaborati cartografici

Valutazione Ambientale Strategica e Territorio Rurale

Dott. Agr. Elisabetta Norci

Collaboratori:

Stefano Calloni - Dott. Agr. Edoardo Manfredini - Dott. Giuseppe Malfitana

Studi idraulici

Ing. Alessio Gabrielli

Studi Geologici

Dott. Geol. Michele Sani

Studi Archeologici

Dott. Federico Salzotti

Archeòtipo s.r.l.

Relazione generale

APPROVAZIONE

Piano Strutturale

(ai sensi della L.R.65/14)

PIANO STRUTTURALE DI POGGIBONSI

Relazione generale

Indice generale

Premessa.....	2
La legge urbanistica toscana e la disciplina paesaggistica del PIT-PPR.....	4
La conformazione al PIT-PPR.....	7
L'iter di formazione e approvazione del Piano Strutturale.....	9
Il Quadro Conoscitivo del PS.....	9
Valori e criticità.....	13
Il progetto di Piano Strutturale.....	15
Lo Statuto del Territorio ed il Patrimonio Territoriale.....	17
Patrimonio Territoriale ed Invarianti Strutturali.....	17
La struttura idro-geomorfologica.....	18
La struttura ecosistemica.....	21
La struttura insediativa.....	27
La struttura agro-forestale.....	43
I beni paesaggistici.....	46
Strategie e obiettivi del Piano.....	49
Le Unità Territoriali Organiche Elementari.....	54
Il dimensionamento del Piano Strutturale.....	86
La dotazione di standard urbanistici.....	100

Premessa

L'Amministrazione Comunale di Poggibonsi, in coerenza con il dettato della legge urbanistica regionale n. 65/14, ha deliberato l'Avvio del Procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale con DCC n. 60/2019, definendone gli obiettivi strategici e le conseguenti azioni di tutela, valorizzazione e di trasformazione sostenibile in riferimento alle risorse.

Si fa presente che il Comune di Poggibonsi è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n. 11/2014, prima dell'entrata in vigore della legge regionale 65/2014. Successivamente, contestualmente alla redazione del Piano Operativo, il PS è stato oggetto di variante approvata con DCC n. 41 del 31.07.2019. Con la medesima delibera si è dato atto del procedimento di conformazione del Piano Operativo comunale al PIT_PPR mediante la Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del Piano suddetto, la cui seduta conclusiva si è svolta in data 09.10.2019. Entrambi gli strumenti hanno acquisito efficacia in data 15.11.2019, decorsi trenta giorni dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT n.42 del 16.10.2019.

La formazione del nuovo Piano Strutturale si è svolta in una logica di continuità e di coordinamento con gli strumenti di pianificazione comunali vigenti, di recente approvazione, configurandosi quale fase conclusiva di un percorso di revisione ed aggiornamento complessivo della pianificazione comunale in coerenza con i principi di tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale e di sostenibilità delle trasformazioni definiti dalla legislazione regionale e dal PIT-PPR.

Gli orientamenti di governo del territorio del precedente Piano Strutturale già prefiguravano ed anticipavano infatti i capisaldi della nuova legge urbanistica regionale. Si evidenzia inoltre che il Piano Operativo comunale, approvato con DCC n. 41 del 31.07.2019 è stato conformato rispetto al Piano Paesaggistico Regionale mediante la Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 21 della Disciplina dello stesso PIT-PPR, e quindi già presenta contenuti e struttura coerenti e conformi alla legge regionale e al Piano Paesaggistico.

In attuazione dei principi e degli indirizzi culturali della legge urbanistica regionale, rivolti alla rigorosa limitazione del consumo di suolo, il Comune di Poggibonsi individua già nei propri strumenti urbanistici obiettivi strategici per la valorizzazione delle risorse del territorio, nonché per la riqualificazione del tessuto socioeconomico.

Tra i più significativi citiamo: la conservazione dei valori identitari e del paesaggio; la riqualificazione del sistema dei servizi, degli spazi pubblici e del sistema del verde; la riqualificazione del sistema insediativo consolidato; la valorizzazione della vocazione manifatturiera, accompagnata nella sua positiva evoluzione; la sostenibilità delle scelte di trasformazione e più in generale degli interventi sul piano ambientale e sociale. Inoltre l'Amministrazione Comunale ha assunto il tema della *rigenerazione urbana* quale elemento strategico per la riqualificazione ed il rinnovo della struttura e dell'immagine della città.

Gli obiettivi generali e gli indirizzi strategici del P.S. vigente hanno costituito pertanto presupposto di riferimento e punto di partenza per la redazione del nuovo Piano Strutturale che, in relazione alla propria prospettiva temporale ed ai nuovi obiettivi di politica amministrativa, nonché ovviamente in

base al quadro aggiornato delle conoscenze, ha delineato le strategie di riqualificazione e le relative azioni.

In generale, la formazione del Piano Strutturale costituisce un passaggio indispensabile per dotare il territorio e la sua comunità di strumenti di programmazione aggiornati ed adeguati alla realtà territoriale, sociale, economica. Attraverso il Piano Strutturale è possibile, entro i limiti propri dello strumento urbanistico, individuare strategie e regole per guidare i processi di sviluppo in essere e per incentivarne l'evolversi di nuovi.

Di conseguenza, la redazione del nuovo Piano Strutturale non può limitarsi a recepire ed aggiornare le indicazioni degli strumenti urbanistici vigenti alla luce del nuovo quadro normativo di riferimento, ma costituisce un'occasione fondamentale per operare una riflessione complessiva sullo stato delle risorse del territorio e sulle dinamiche evolutive in essere e potenziali, coinvolgendo tutta la realtà territoriale al fine di un riequilibrio socioeconomico ed ambientale.

Il nuovo Piano Strutturale di Poggibonsi è indirizzato verso azioni integrate di valorizzazione ambientale, paesaggistica, insediativa, socioeconomica, infrastrutturale, etc, anche in riferimento ad ambiti territoriali più estesi dei limiti amministrativi.

Attraverso momenti di partecipazione è stato possibile acquisire e approfondire degli aspetti di percezione/sensibilità della comunità locale rispetto ai principali temi di interesse collettivo. In tal senso il Piano ha tenuto conto di una pluralità di tematiche indirizzate ad orientare i futuri Piani operativi comunali.

In tale prospettiva sono stati declinati alla scala locale i temi emergenti da una nuova visione della città, dell'economia e dell'urbanistica, orientata secondo i seguenti **assi strategici prioritari**:

- la **transizione ecologica**, come prospettiva di riequilibrio delle relazioni tra insediamenti urbani, attività produttive, risorse ambientali e struttura ecologica del territorio, promuovendo una crescente sostenibilità della presenza antropica anche attraverso la riduzione dell'utilizzo delle risorse non rinnovabili, il contrasto ai cambiamenti climatici e la diminuzione della produzione dei rifiuti;
- la **transizione tecnologica**, promuovendo un'economia basata sulla conoscenza e sull'innovazione che migliori l'attrattività e la competitività delle imprese del territorio tramite l'utilizzo e lo sviluppo delle nuove tecnologie, dell'automazione, dell'informazione e della ricerca, nonché attraverso l'adozione di sistemi produttivi "green" basati sull'economia circolare, sulla riduzione delle emissioni di carbonio e sull'utilizzo delle energie rinnovabili;
- l'**inclusione e la coesione sociale**, attraverso la valorizzazione della città pubblica come luogo di vita della comunità, spazio della relazione e della cura tra le persone, ma anche ossatura dei servizi della collettività; altrettanto necessaria sarà la promozione e lo sviluppo di un'economia ad alto tasso di occupazione che favorisca la coesione sociale e territoriale, investendo nelle competenze delle persone, modernizzando i mercati del lavoro, i metodi di formazione e i sistemi di protezione sociale;
- la **rigenerazione urbana e l'azzeramento del consumo di suolo** quale strumento principale per la riqualificazione ed il rinnovo della struttura e dell'immagine della città, il potenziamento dei servizi, degli spazi pubblici e delle attività urbane, il soddisfacimento del diritto all'abitare, il superamento delle situazioni di degrado all'interno del costruito, evitando ulteriori espansioni della struttura urbana a danno del territorio agricolo e del paesaggio;

- un sistema della ***mobilità accessibile e sicura***, prefigurando un nuovo piano della mobilità dolce a scala urbana e territoriale, una riorganizzazione della mobilità pubblica aggiornata e coerente con i nuovi punti di interesse e luoghi di aggregazione della città (scuole, impianti sportivi, zone industriali, zone commerciali, spazi ricreativi), una razionalizzazione dei parcheggi e della sosta. Altro elemento fondamentale sarà la riqualificazione di alcuni nodi viari relativi ai principali punti di interesse della città, con l'obiettivo di qualificarli come vere e proprie "porte di accesso" della città e del territorio.

Partendo dalle risorse, dalle specificità proprie della realtà locale ed indagandone i livelli di qualità e di criticità, attraverso la loro riorganizzazione per sistemi, sono state delineate le strategie e le azioni più opportune per migliorare la qualità del territorio ed i livelli di vita della comunità. Questo approccio porta al superamento della dimensione strettamente tecnica del Piano, e la sua apertura verso un'**idea di territorio e di città quale progetto politico della comunità**.

Tra gli elementi fondamentali che caratterizzano la formazione del Piano strutturale si sottolinea la **visione di sistema** in relazione alla continuità paesaggistica, infrastrutturale ed insediativa del territorio di Poggibonsi rispetto ai comuni confinanti, promuovendo ove possibile le opportune forme di coordinamento, a partire, a titolo esemplificativo, dagli aspetti di fragilità idraulica del territorio, fino alla programmazione delle politiche relative alla mobilità ed al sistema degli insediamenti produttivi.

La legge urbanistica toscana e la disciplina paesaggistica del PIT-PPR

Il Piano Regolatore Generale è uno strumento urbanistico complesso attraverso il quale l'Amministrazione Comunale, in applicazione della legislazione nazionale vigente (L.1150/1942), traduce la propria politica in scelte (sul e per il territorio).

La Regione Toscana prima con la LR 1/05, ad oggi con la LR 65/14, ha mantenuto ed ulteriormente approfondito l'impostazione data nella precedente Legge LR 5/95 Norme per il Governo del Territorio, che articolava il Piano Regolatore Generale in Piano Strutturale e Regolamento urbanistico, quest'ultimo oggi sostituito dal Piano Operativo.

Tale distinzione risulta fondamentale in quanto il Piano Strutturale programma la pianificazione territoriale attraverso la definizione di obiettivi, indirizzi, azioni progettuali strategiche, l'individuazione delle invarianti strutturali (elementi cardine dell'identità dei luoghi), la enucleazione delle regole, dei vincoli e delle prescrizioni al fine di garantire, in relazione allo stato delle risorse, lo sviluppo sostenibile nel rispetto del patrimonio del territorio in quanto bene comune.

Il Piano Operativo ha lo scopo di individuare e disciplinare in modo puntuale gli assetti insediativi, infrastrutturali, storici, paesaggistici del territorio, coerentemente alla programmazione e ai criteri ed indirizzi definiti dal PS. La disciplina della gestione ha validità indeterminata, mentre la disciplina delle trasformazioni è efficace per cinque anni.

In sintesi il Piano Strutturale, disciplinato all'art. 92 della L.R.65/14 costituisce lo strumento programmatico di definizione complessiva delle strategie di trasformazione, riqualificazione, valorizzazione del territorio comunale; il Piano Operativo è invece l'atto che definisce la disciplina dettagliata ed operativa per il territorio, individua e localizza la gestione delle risorse e delle trasformazioni nell'arco di tempo

dei cinque anni di validità, nel rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni del Piano Strutturale.

La L.R. 65/14 "Norme per il governo del territorio" promuove un concetto fondamentale: lo sviluppo sostenibile, già introdotto dalle precedenti leggi regionali L.R. 1/05 e L.R. 5/95: attraverso l'azione di governo del territorio, in conformità con i rispettivi ruoli e competenze, la Regione e gli Enti Locali esercitano, mediante gli strumenti della pianificazione territoriale, l'uso delle risorse a scale diverse, proponendo contenuti ed azioni orientate verso lo sviluppo sostenibile.

Detto obiettivo è perseguibile attraverso un'attenta e ponderata pianificazione e programmazione territoriale, che consenta un utilizzo delle risorse territoriali ed ambientali in un'ottica di salvaguardia e di mantenimento dei beni comuni, di uguaglianza dei diritti all'uso e al loro godimento, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità di vita delle generazioni presenti e future.

E' dunque questa finalità l'oggetto della L.R. 65/14: ciascun Piano, nell'ambito delle specifiche competenze, regola l'uso delle risorse a scale diverse, proponendo contenuti ed azioni orientate verso lo sviluppo sostenibile.

Gli strumenti della pianificazione territoriale individuati dalla L.R. 65/14 sono:

- *Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT_PPR)* a scala regionale;
- *Piano Territoriale di Coordinamento (PTC)* a scala provinciale;
- *Piano Strutturale (PS)* a scala comunale.

La legge urbanistica toscana introduce un concetto fondamentale: tutto il territorio è da considerarsi "**patrimonio**". Pertanto la pianificazione deve promuovere e garantire la "riproduzione del patrimonio territoriale in quanto bene comune costitutivo dell'identità collettiva regionale".

L'art. 3 della legge recita: "Per patrimonio territoriale si intende l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future. Il riconoscimento di tale valore richiede la garanzia di esistenza del patrimonio territoriale quale risorsa per la produzione di ricchezza per la comunità".

Il patrimonio territoriale è costituito da:

- a) la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- b) la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- c) la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
- d) la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

Altro caposaldo della legge è l'individuazione del **perimetro del territorio urbanizzato**.

Con l'articolo 4 della LR 65/2014 viene introdotto il concetto che le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato.

Non sono consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato.

Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le

attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inediti interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.

“L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.

Inoltre la Legge sottolinea che non costituiscono territorio urbanizzato:

“a) le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, così come individuate dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni, nel rispetto delle disposizioni del PIT;

b) l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza”.

Per i nuclei presenti nel territorio rurale si applica l'articolo 65 della LR 65/14.

Le trasformazioni non residenziali al di fuori del territorio urbanizzato, che comportino impegno di suolo non edificato, sono consentite esclusivamente con il procedimento di cui all'articolo 25, al fine di verificarne la sostenibilità per ambiti sovracomunali.

Inoltre al fine di limitare il consumo di suolo, le trasformazioni sono ammesse “esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. Essi devono in ogni caso concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale.

Le previsioni di trasformazione fuori dal perimetro del territorio urbanizzato

Per effetto delle modifiche introdotte dalla LR 10/24, le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo sono individuate nel Piano Operativo e sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della legge regionale.

Non sono soggette alla conferenza gli impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi:

- a) interventi attinenti alla sicurezza, al pronto soccorso sanitario, alla difesa idraulica e idrogeologica;
- b) ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive;
- c) opere pubbliche e ampliamento o adeguamento di quelle esistenti;
- d) interventi urbanistico-edilizi previsti dai programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale delle aziende agricole, salvo quelli aventi ad oggetto le trasformazioni di cui all'articolo 64, comma 8.

La conferenza di copianificazione è costituita dai legali rappresentanti della Regione, della provincia o della città metropolitana, del comune.

“La conferenza di copianificazione valuta che le previsioni proposte siano coerenti con le specifiche strategie del piano strutturale, nel rispetto ai contenuti del PIT, verifica che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti e di localizzazione, e indica gli eventuali interventi mitigativi e compensativi degli effetti indotti sul territorio.

Il **Piano Strutturale** è disciplinato all'art. 92 della LR 65/14 e si compone del quadro conoscitivo, dello statuto del territorio e della strategia dello sviluppo sostenibile.

Il **quadro conoscitivo** comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio e a supportare la strategia dello sviluppo sostenibile.

Lo **statuto del territorio** contiene, specificando rispetto al PIT, al PTC e al PTCM:

- a) il patrimonio territoriale comunale, e le relative invarianti strutturali, di cui all'articolo 5;
- b) la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 4;
- c) la perimetrazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza di cui all'articolo 66;
- d) la ricognizione delle prescrizioni del PIT, del PTC e del PTCM;
- e) le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT;
- f) i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie.

La **strategia dello sviluppo sostenibile** definisce:

- a) l'individuazione delle UTOE;
- b) gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli obiettivi specifici per le diverse UTOE;
- c) le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE e per categorie funzionali;
- d) i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al d.m. 1444/1968, articolati per UTOE;
- e) gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti;
- f) gli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale, o per azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado;

Il piano strutturale contiene altresì:

- a) gli obiettivi in termini di infrastrutture e servizi finalizzati a promuovere la mobilità sostenibile, con particolare riferimento alla mobilità ciclistica;
- a) le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano;
- b) la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale;
- c) l'individuazione degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado;
- d) la mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane;
- e) le misure di salvaguardia.

Il piano strutturale non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo e non contiene previsioni localizzative.

La conformazione al PIT-PPR

Il processo di conformazione del Piano Strutturale al PIT-PPR approvato con DCR 27/2015, da svolgersi secondo le procedure disposte dall'art. 21 della Disciplina del piano paesaggistico regionale, costituisce una fase fondamentale della redazione del nuovo strumento di pianificazione, data anche l'estensione e la particolare localizzazione del territorio comunale vincolato ai sensi dell'art. 136 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Data la rilevanza storica e paesaggistica dell'ambito territoriale da pianificare, l'interpretazione e la declinazione dei contenuti del PIT-PPR (meglio descritti in altro capitolo del presente documento) assumono un significato che va oltre la semplice "conformazione", ma contribuiscono di fatto ad attuare un pezzo del Piano Paesaggistico regionale.

Da qui la necessità di una forte attenzione e sensibilità ai temi del paesaggio, la cui tutela e valorizzazione costituisce e riafferma uno degli obiettivi principali del Piano Strutturale, in una prospettiva capace di integrare la conservazione e la valorizzazione dei valori naturali ed antropici del paesaggio con le strategie di riqualificazione e sviluppo sostenibile dei territori e delle comunità locali.

In tal senso, oltre alla puntuale e dettagliata disciplina dei beni paesaggistici definita dal PIT-PPR, sono state specifiche motivazioni di approfondimento e riflessione le direttive contenute nella Disciplina d'uso della Scheda di Ambito di Paesaggio n. 9.

La disciplina paesaggistica del PIT-PPR, costituita non solo dalle direttive, prescrizioni e prescrizioni d'uso contenute nei suoi elaborati, ma dal complesso dei contenuti conoscitivi e statutari relativi ai diversi ambiti di paesaggio in cui è articolato il territorio regionale, diviene fondamento e parte integrante dello Statuto del Territorio del PS, nel quale saranno definite le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale di cui all'art. 3 della L.R. 65/14 e delle Invarianti di cui all'art. 5 della stessa legge regionale.

Questa fase è stata affrontata mediante l'analisi critica, l'approfondimento e la declinazione locale dei morfotipi relativi alle quattro Invarianti Strutturali del PIT-PPR ("i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici", "i caratteri ecosistemici del paesaggio", "il carattere policentrico e reticolare e i sistemi insediativi urbani e infrastrutturali", "i caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali"), la cui articolazione costituirà il riferimento per la definizione dei Sistemi e delle Invarianti a livello comunale.

Particolare attenzione è stata posta all'analisi dei morfotipi della III Invariante, relativa ai sistemi insediativi urbani, in relazione alla quale è stato definito il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/14, tenendo conto anche delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana tracciate dal Piano.

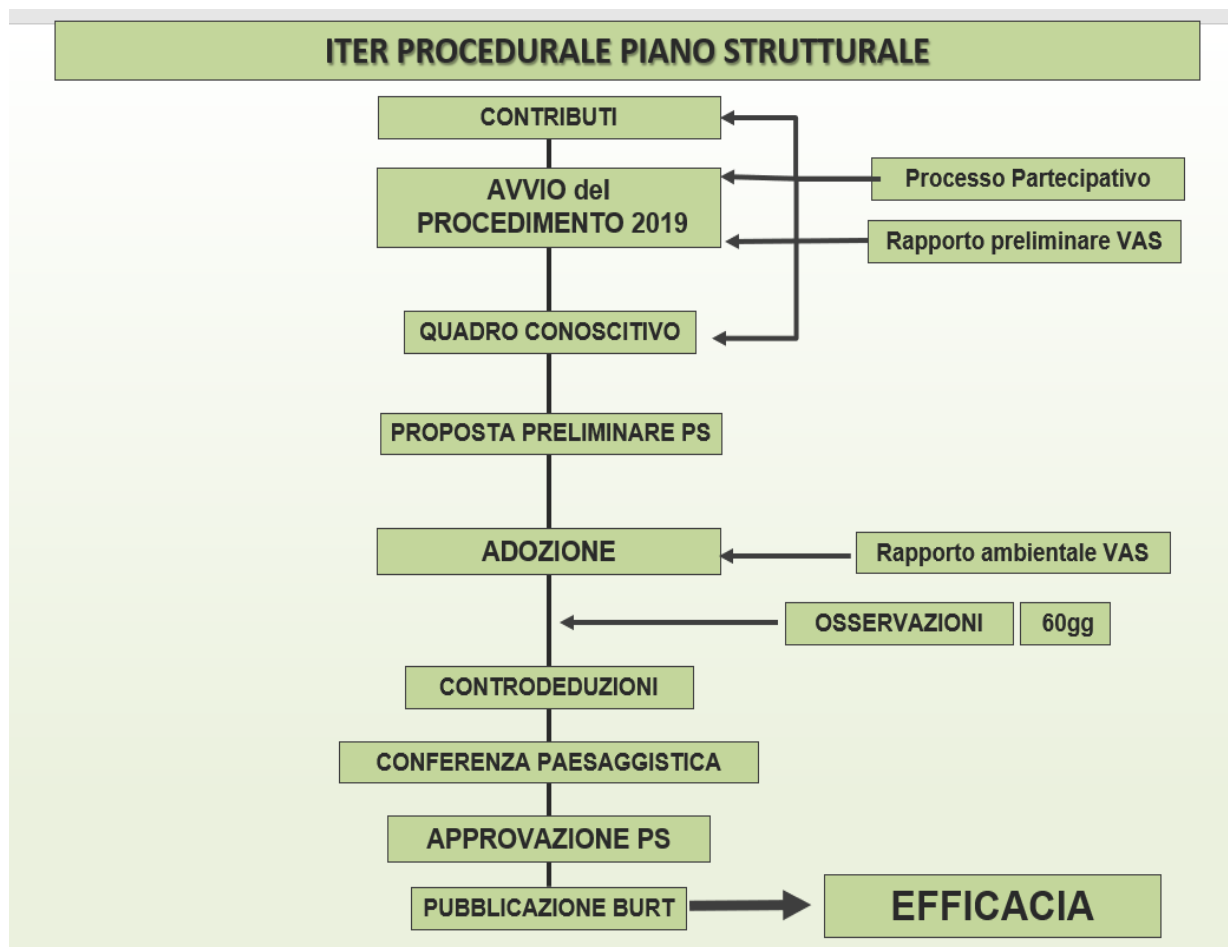
Per quanto riguarda la disciplina paesaggistica del territorio, attraverso sistematici approfondimenti conoscitivi è stata una specifica ricognizione delle strutture del paesaggio e relative componenti definite nelle Schede di Paesaggio di cui alla Sezione 4 dell'Elaborato 3B del PIT-PPR (Immobili ed aree di notevole interesse pubblico). Ognuna delle componenti citate è stata individuata e disciplinata all'interno del Piano, in approfondimento e declinazione delle disposizioni e degli indirizzi del Piano Paesaggistico regionale.

Sono state inoltre oggetto di specifico approfondimento le direttive e le prescrizioni contenute nella Scheda d'Ambito del PIT-PPR.

Lo specifico **Documento di Coerenza** che accompagna il Piano Strutturale dà conto nel dettaglio del quadro delle coerenze e degli approfondimenti svolti.

L'iter di formazione e approvazione del Piano Strutturale

L'iter di formazione del PS segue le procedure di cui all'art. 19 della L.R. 65/14, sintetizzato nel seguente diagramma.



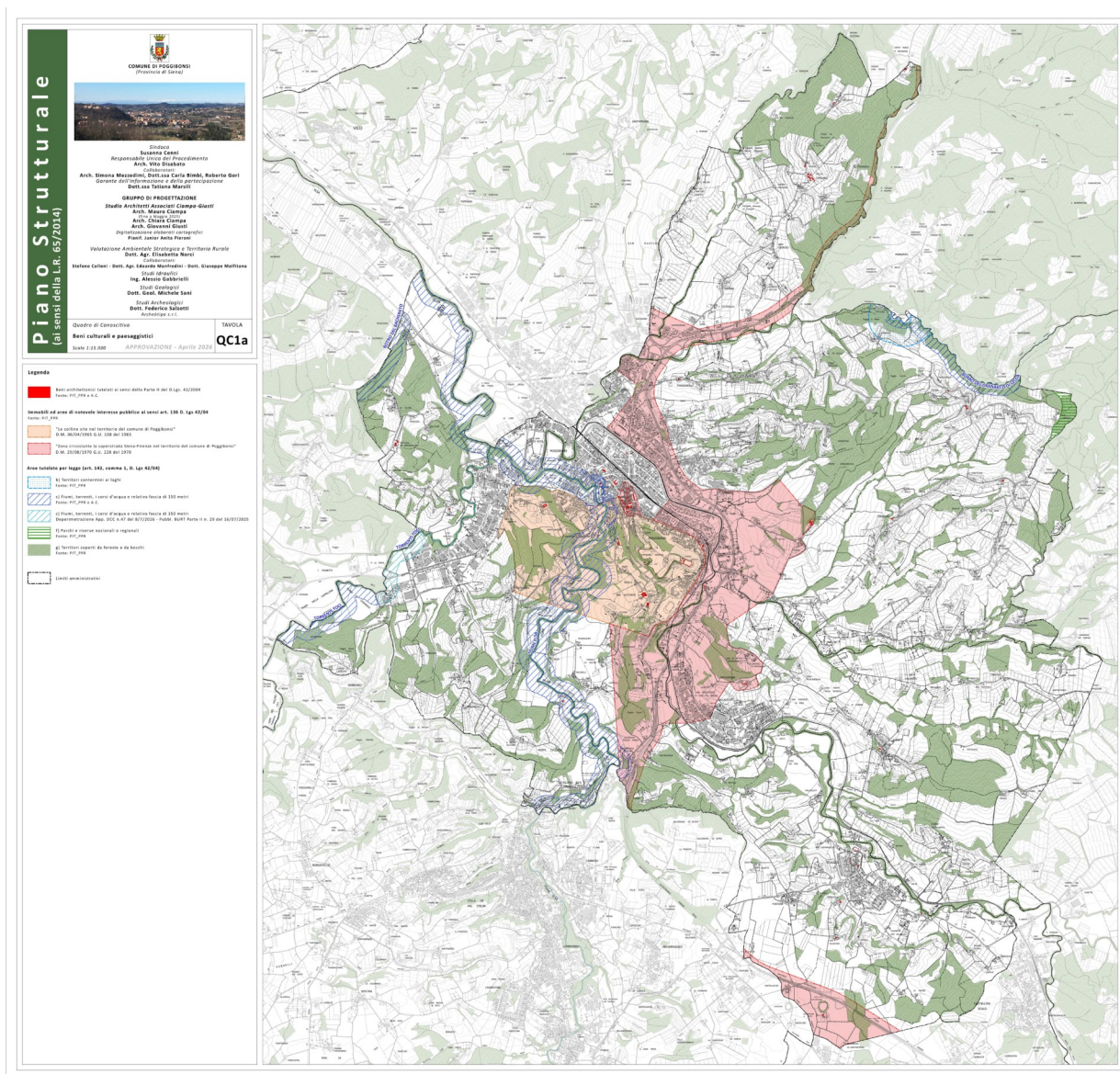
Il Quadro Conoscitivo del PS

Conoscere per pianificare un territorio è una operazione complessa che necessita di un **approccio sistemico e interdisciplinare**. Gli aspetti da affrontare sono stati molteplici, tra loro strettamente interdipendenti, e tutti concorrono ai diversi livelli funzionali in cui si articolano le componenti territoriali.

Uno dei primi obiettivi da perseguire è stato quindi la costruzione di un **quadro conoscitivo aggiornato del patrimonio territoriale** mettendo a sistema ed integrando, ove necessario, il vasto patrimonio di conoscenze già a disposizione; si fa presente che il Piano Operativo è di recente approvazione ed è stato redatto con la LR 65/14 e in conformità con il PIT_PPR, pertanto queste conoscenze, sono state opportunamente aggiornate e sistematizzate.

Entrando nel merito della stesura del quadro conoscitivo, una prima e fondamentale fase è stata l'acquisizione del **quadro della pianificazione di livello regionale (PIT-PPR) e provinciale (PTC)** identificando gli indirizzi e le prescrizioni da seguire nella redazione del Piano, con particolare riferimento alla **disciplina paesaggistica**.

La **Tav. QC1a - Beni culturali e paesaggistici** ha messo a sistema gli elementi areali e puntuali che identificano i vincoli, in relazione alla parte II del Codice DLgs 42/14, quali: i beni architettonici, archeologici, individuati nel PIT_PPR oltre ai beni individuati nel sito del Ministero_vincoli in rete, ed alla parte III del DLgs 42/14, artt. 136 e 142, in sintesi fiumi, laghi, boschi. La carta riporta la deperimetrazione relativa al vincolo del torrente Foci approvata con Deliberazione 8 luglio 2025, n. 47, pubblicata sul BURT Parte II n. 29 del 16/07/2025.



Tav. QC1a - Beni culturali e paesaggistici

Altro elemento fondamentale è la **ricognizione critica degli strumenti urbanistici comunali vigenti e del loro stato di attuazione**. Il monitoraggio dettagliato e puntuale delle previsioni attuate e non attuate del Piano Operativo consente non solo di effettuare un bilancio qualitativo e quantitativo delle trasformazioni avvenute, ma ci ha fornito elementi utili per leggerne la coerenza e l'attualità rispetto al nuovo quadro strategico da perseguire, fornendo elementi utili anche per l'individuazione, in via definitiva, del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4 L.R. 65/14, ovvero quell'ambito organico

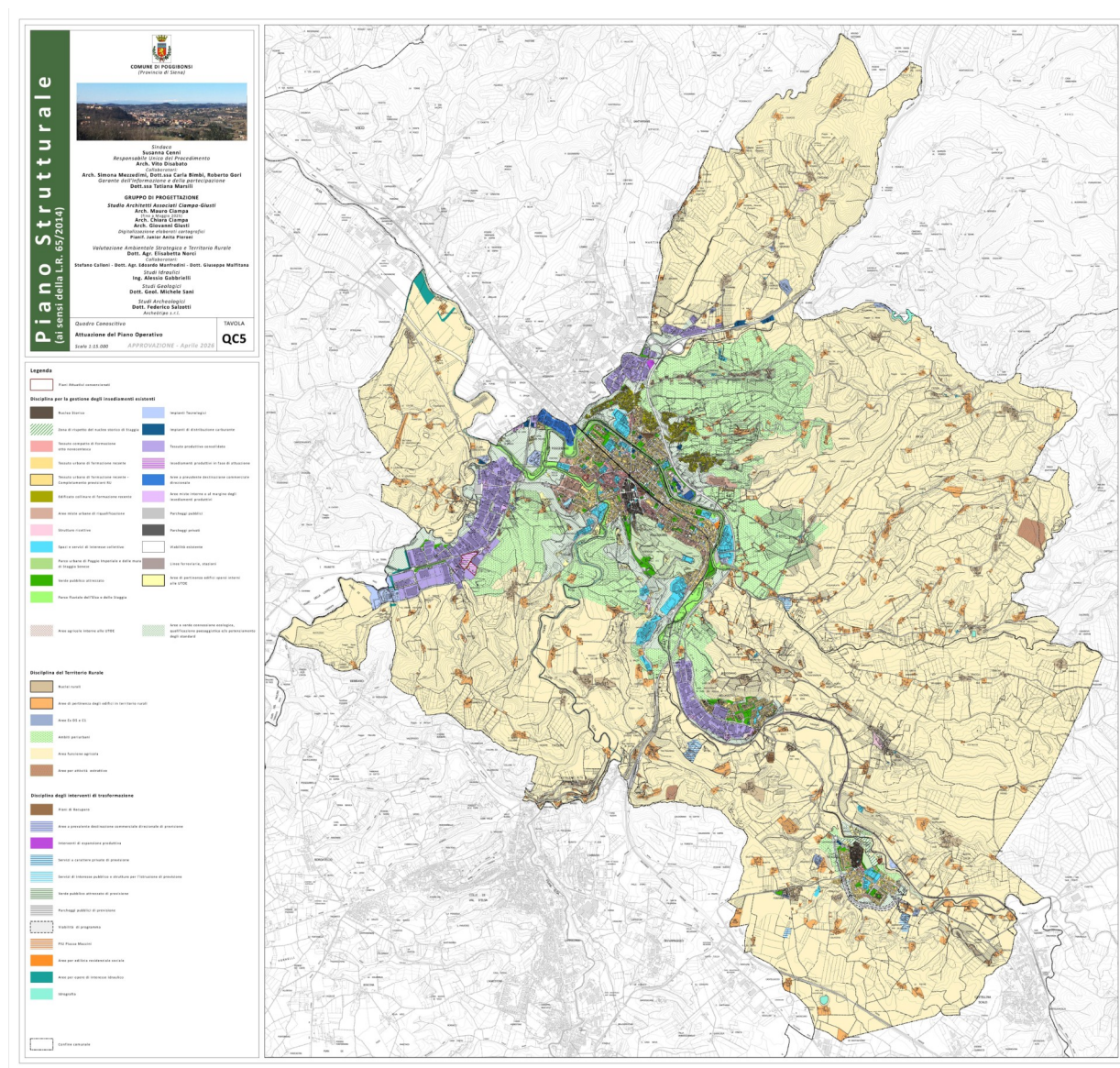
funzionale alla riqualificazione degli insediamenti esistenti, anche attraverso la dotazione di servizi, la riqualificazione del tessuto e la ricucitura dei margini urbani.

E' stata svolta una approfondita valutazione rispetto gli aspetti "quantitativi" (SE, alloggi realizzati o non realizzati, standard, piani attuativi convenzionati, non convenzionati, interventi in fase di realizzazione, etc) e "qualitativi", considerando però lo stretto periodo di vigenza del Piano, in particolare i processi di rigenerazione che sono complessi.

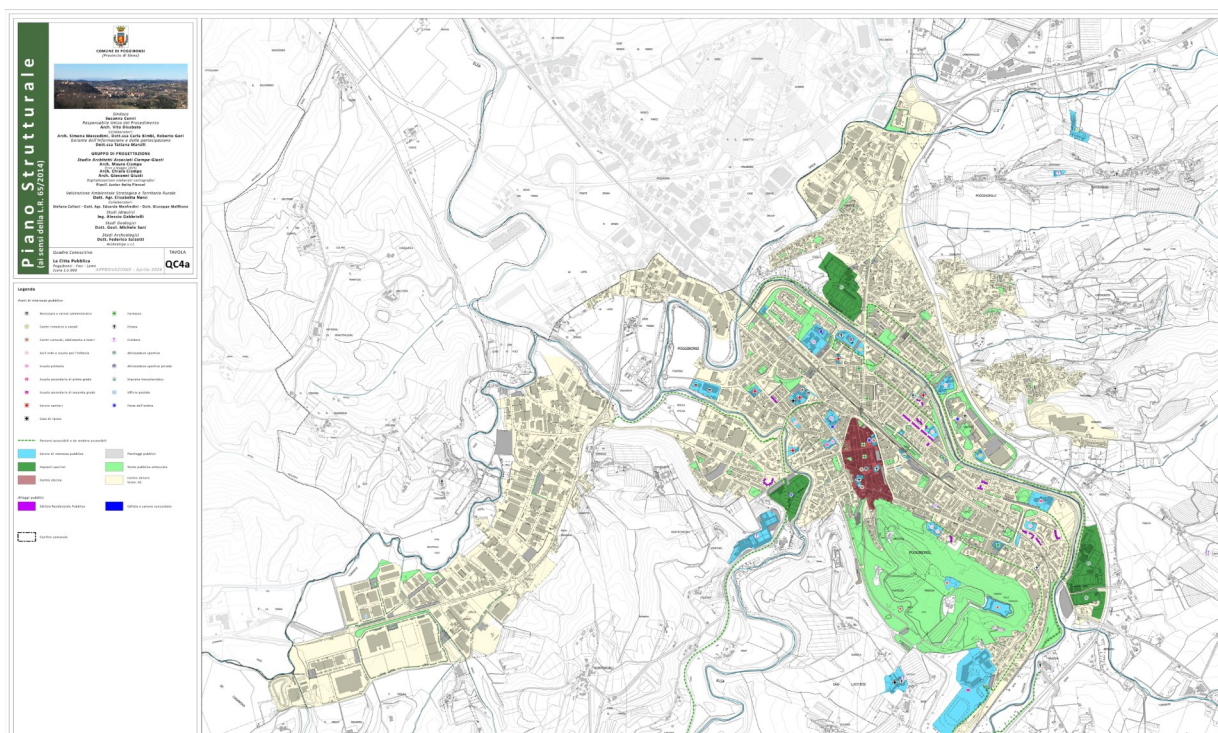
I risultati di tale analisi sono sintetizzati in specifici elaborati di carattere grafico /tabellare/descrittivo che costituiscono momento preliminare e propedeutico all'elaborazione della proposta urbanistica e sono di supporto alle fasi iniziali del processo valutativo.

Le attività di ricognizione e analisi sono dunque articolate nelle seguenti fasi:

- 1) Monitoraggio dello stato di attuazione del PO e del dimensionamento di PS vigente per determinare i residui;
- 2) Analisi critica delle previsioni non attuate e/o parzialmente attuate (di natura pubblica e privata) e valutazione di coerenza rispetto agli obiettivi del nuovo PS.
- 3) Le aree di ulteriore degrado.



Tav. QC5 - Attuazione Piano Operativo



Tav. QC4a - La città pubblica

L'analisi dello stato delle risorse essenziali del territorio e delle tendenze in atto sotto il profilo delle relazioni tra i fattori antropici, naturali, paesaggistici, urbanistici, socio-culturali ed economici ha interessato i seguenti aspetti:

- Analisi demografiche e socio-economiche, anche al fine della determinazione degli scenari socio-economici dal punto di vista produttivo, turistico, nonché per acquisire dati rispetto alla domanda abitativa attuale e tendenziale, articolata per fasce e tipologie di popolazione, e del correlato fabbisogno di edilizia sociale;
- Analisi dello stato dell'ambiente (acqua, aria, suolo, energia, rifiuti etc) nell'ambito della redazione del Rapporto Ambientale - VAS ;
- Analisi delle componenti naturalistiche e paesaggistiche;
- Analisi degli aspetti di mobilità anche in riferimento ai lineamenti del PUMS in fase di elaborazione;
- Ricognizione dello stato dei servizi pubblici e delle dotazioni di standard urbanistici (verde, parcheggi, scuole, servizi, etc);
- Ricognizione delle infrastrutture e delle opere pubbliche realizzate ed in programma;
- Ricognizione dei siti e areali archeologici in coerenza con gli studi acquisiti in fase di PO;
- Ricognizione delle aree dismesse e degradate sotto il profilo urbanistico, paesaggistico ed ambientale ;
- Aggiornamento dell'uso del suolo agronomico e forestale (a cura della Dott. Agr. Elisabetta Norci)
- Ricognizione delle attività agricole e non agricole in Territorio rurale (Aziende, strutture turistiche, etc).
- Ricognizione dei percorsi storici e della struttura insediativa storica.

Queste analisi sono state rappresentate nei seguenti elaborati cartografici (*Scala 1:15.000*)

- QC1a - Beni culturali e paesaggistici
- QC1b - Vincoli sovraordinati e zone di rispetto
- QC1c - Rischio archeologico
- QC2 - Carta dell'uso del suolo agroforestale
- QC3 - Struttura Insediativa
- QC4a - La città pubblica – Poggibonsi - Foci – Lame
- QC4b - La città pubblica – Bellavista - Staggia
- QC5 - Attuazione del Piano Operativo
- QC6 - Reti infrastrutturali e mobilità
- QC7 - Impianti tecnologici e servizi a rete
- QC8 - Valori e criticità

Nella costruzione del Quadro Conoscitivo particolare attenzione è stata rivolta alla **stretta integrazione con gli elementi emergenti dagli studi geologici ed idraulici**.

Un contributo significativo è stato fornito dal **processo partecipativo**, preliminare, gestito dalla Società Avventure Urbane, che ha evidenziato le problematiche/opportunità percepite dalla comunità locale e dai diversi attori del territorio.

Valori e criticità

Questa ultima carta costituisce la sintesi del quadro conoscitivo, e costituisce riferimento per l'individuazione del patrimonio territoriale e l'elaborazione delle strategie dello sviluppo sostenibile.

L'elaborato rappresenta l'insieme delle **componenti territoriali riconosciute come valore**, ovvero l'insieme delle emergenze ambientali e paesaggistiche, archeologiche, storiche e culturali, i tessuti insediativi esistenti con il relativo sistema di viabilità e servizi.

A fianco degli elementi di valore sono segnalati alcuni **fattori di criticità** individuati attraverso le analisi conoscitive, di cui tenere conto nell'elaborazione delle strategie e delle azioni di Piano Strutturale, quali:

- *Corridoi ecologici e direttrici di connettiva ambientale da riqualificare;*
- *Barriere infrastrutturali (Raccordo autostradale FI-SI e linea ferroviaria Empoli Siena);*
- *Elementi di degrado ambientale e percettivo (elettrorodotti e siti estrattivi dismessi);*
- *Aree urbane degradate e/o dismesse.*

Il progetto di Piano Strutturale

Il progetto di Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

Progetto (PR)

- Relazione generale
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
- Documento di coerenza al PIT-PPR
- Elaborati cartografici (*Scala 1:15.000, ove non diversamente indicato*)
Statuto del Territorio
 - PR1 - Patrimonio territoriale: La struttura idrogeomorfologica
 - PR2 - Patrimonio territoriale: La struttura ecosistemica
 - PR3.1 - Patrimonio territoriale: La struttura insediativa
 - PR3.2 - Patrimonio territoriale: Morfotipi insediativi (*Scala 1:5.000*)
 - PR3.2a – Poggibonsi - Foci – Lame
 - PR3.2b – Bellavista - Staggia
 - PR3.3 - Patrimonio territoriale: Territorio Urbanizzato (*Scala 1:5.000*)
 - PR3.3a - Poggibonsi - Foci - Lame
 - PR3.3b - Bellavista - Staggia
 - PR4 - Patrimonio territoriale: la struttura agroforestale
 - PR5 - Patrimonio territoriale: Paesaggio
Strategia del Territorio
 - PR6 - U.T.O.E
 - PR7 - Sintesi delle strategie

Lo strumento di pianificazione territoriale è inoltre supportato dai seguenti studi e/o elaborazioni specialistiche:

Studi geologici

- Relazione illustrativa delle indagini geologico-tecniche di supporto al Piano Strutturale
- Carta geologica
- Carta geomorfologica
- Carta idrogeologica
- Carta dei dati di base
- Carta della pericolosità geologica
- Carta delle indagini
- Schede delle indagini (da software MS rel. 4.2)
- Carta geologico-tecnica
- Carta delle frequenze fondamentali dei depositi
- Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS)
- Carta della Microzonazione Sismica con FA 0.1-0.5 s
- Carta della Microzonazione Sismica con FA 0.4-0.8 s
- Carta della Microzonazione Sismica con FA 0.7-1.1 s
- Sezioni geologico-tecniche

- Relazione tecnica illustrativa Microzonazione Sismica livello 2MS
- Carta della pericolosità sismica

Elaborati della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE):

- Relazione illustrativa
- Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza tavola A (scala 1:2.000)
- Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza tavola B (scala 1:2.000)
- Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza tavola C (scala 1:2.000)
- Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza tavola D (scala 1:2.000)
- Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza tavola E (scala 1:2.000)
- Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza tavola 1 (scala 1:10.000)
- Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza tavola 2 (scala 1:10.000)
- Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza tavola 3 (scala 1:10.000)
- Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza tavola 4 (scala 1:10.000)
- Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza tavola 5 (scala 1:10.000)

Studi idraulici

- Carta della pericolosità da alluvioni (scala 1:10.000)
- Carta della magnitudo idraulica (scala 1:10.000)
- Carta dei battenti (scala 1:10.000)
- Carta della velocità della corrente (scala 1:10.000)
- Carta delle aree presidiate da sistemi arginali, comprensiva delle aree di fondovalle fluviale (scala 1:10.000)

Valutazione Ambientale Strategica

- Rapporto Ambientale
- Sintesi non tecnica.

Lo Statuto del Territorio ed il Patrimonio Territoriale

Patrimonio Territoriale ed Invarianti Strutturali

Ai sensi dell'art. 6 della L.R. 65/14, lo Statuto del Territorio costituisce l'atto di riconoscimento identitario mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione. Lo Statuto del Territorio comprende gli elementi che costituiscono il Patrimonio Territoriale e le Invarianti Strutturali (Art. 6 comma 2 L.R. 65/14).

Il Piano Strutturale individua il Patrimonio Territoriale, in relazione all'articolazione di cui all'Art. 3 comma 2 della L.R. 65/14, in coerenza e in riferimento ai contenuti ed alle indicazioni del Piano d'Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con DCR 37/2015, con particolare riferimento a:

- Scheda Ambito di Paesaggio n. 9 "Val d'Elsa";
- Schede identificative dei beni paesaggistici tutelati ai sensi art. 136 del D.Lgs 42/04_Parte II:
 - D.M. 06/04/1965 G.U. 108 del 1965 *Le colline site nel territorio del comune di Poggibonsi*
 - D.M. 29/08/1970 G.U. 228 del 1970 *Zona circostante la superstrada Siena-Firenze nel territorio del comune di Poggibonsi*

Il **Patrimonio Territoriale individuato dal PS** è così articolato:

- a) **Struttura idro-geomorfologica**, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici, idraulici (Cfr **Tav. PR1 - Patrimonio Territoriale: la struttura idro-geomorfologica**);
- b) **Struttura ecosistemica**, che comprende gli elementi strutturali della rete ecologica, ecosistemi forestali, agropastorali, ecosistemi palustri, fluviali e costieri (Cfr **Tav. PR2 - Patrimonio Territoriale: la struttura ecosistemica**);
- c) **Struttura insediativa** che comprende il sistema degli insediamenti urbani, i sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici, che si articola in: (Cfr **Tavv. PR3.1 - Patrimonio Territoriale: la struttura insediativa; PR3.2 - Patrimonio territoriale: Morfotipi insediativi; PR3.3 - Patrimonio territoriale: Territorio Urbanizzato**);
- d) **Struttura agro-forestale** comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni, nonché i manufatti dell'edilizia rurale (Cfr **Tav. PR4 - Patrimonio Territoriale: la struttura agro-forestale**).

Il Patrimonio Territoriale comprende altresì il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici, di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), e il paesaggio così come definito all'articolo 131 del Codice.

In coerenza con l'art. 4 della L.R. 65/14, il Piano associa ad ogni componente del Patrimonio Territoriale di cui sopra le relative **Invarianti Strutturali**, intese come i caratteri specifici, i principi generativi ed il sistema di regole rivolte ad assicurare la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale, con particolare riferimento a:

- a) gli aspetti morfotipologici e paesaggistici del patrimonio territoriale;
- b) le relazioni tra gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale;

c) le regole generative, di utilizzazione, di manutenzione e di trasformazione del patrimonio territoriale che ne assicurano la persistenza.

a. L'individuazione delle Invarianti Strutturali riguarda l'intero territorio, comprese le sue parti degradate. Le Invarianti Strutturali non sono riconducibili a un vincolo di non modificabilità del bene ma sono rivolte a definirne le condizioni di trasformabilità per la tutela e la valorizzazione. In tal senso le invarianti si intendono prestazionali, (cioè correlate alla funzione che le single componenti svolgono all'interno del sistema o dei sistemi territoriali nei loro caratteri materiali e immateriali, pertanto i potenziali interventi dovranno essere migliorativi rispetto alle condizioni di partenza).

A sensi dell'art. 7 della L.R. 65/14, l'individuazione, nell'ambito dello Statuto del Territorio, delle Invarianti Strutturali, costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili in esso ricompresi. Le conseguenti limitazioni alla facoltà di godimento dei beni immobili non danno luogo ad alcun indennizzo.

La struttura idro-geomorfologica

I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari che stanno alla base dell'evoluzione territoriale e storica del paesaggio. I principali elementi che caratterizzano l'invariante sono la struttura geologica, geomorfologica e idrogeologica, oltre a quella pedologica, nonché la loro evoluzione nel tempo.

Obiettivo generale dell'invariante, indicato anche dal PIT-PPR, è la tutela del sistema idrogeomorfologico che si esplica attraverso la tutela del "patrimonio" geologico, geomorfologico e idrogeologico, nonché dei geositi.

Nel territorio comunale di Poggibonsi il PS individua i seguenti sistemi morfogenetici rappresentati nella **Tav. PR1 – Patrimonio Territoriale: la struttura idro-geomorfologica**, in conformità alle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'invariante I del PIT-PPR, ed indica le azioni, distinte per ciascun sistema morfogenetico, da declinare nei successivi atti di governo del territorio.

- **FON Sistema morfogenetico Fondovalle**

I Fondovalle sono strutture primarie del paesaggio, e in particolare della territorializzazione, in ragione della loro funzione comunicativa e della disposizione storica degli insediamenti. Il sistema fornisce elevate potenzialità produttive, agricole, e risorse idriche importanti.

In seguito alle acquisite capacità di difesa idraulica, la pressione insediativa è molto cresciuta in tempi recenti. Il consumo di suolo è molto elevato e la grande concentrazione di strutture insediative comprende spesso situazioni locali pesantemente esposte al rischio idraulico. Le trasformazioni tendono ad attenuare le funzioni idrogeologiche, ostacolando la ricarica delle falde acquifere e l'assorbimento dei deflussi. Consumo di suolo e presenza di siti estrattivi abbandonati e allagati tendono ad aumentare il rischio di inquinamento delle falde. Il Fondovalle è luogo tipico di realizzazione delle casse di espansione.

Le indicazioni per le azioni sono di limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.

- **ALP Sistema morfogenetico dell'Alta Pianura**

L'Alta Pianura è un punto nodale dal punto di vista idrologico; si tratta di uno dei principali serbatoi di acque dolci sotterranee, per di più posto in immediata vicinanza di zone fortemente insediate. La sua

funzione nella mitigazione delle piene è fondamentale in natura ma si perde con le arginature; restano la capacità generalmente elevata di assorbire le piogge, e la minima produzione di deflussi. L'Alta Pianura, insieme ai Bacini di Esondazione, svolge il ruolo storico di campagna prossimale dei grandi centri urbani.

Le aree di Alta Pianura sono storicamente luogo sia di agricoltura specializzata che di insediamento urbano. Fin dall'epoca classica, l'insediamento è stato accompagnato da importanti interventi di sicurezza idraulica, aventi lo scopo di arrestare la naturale dinamica di esondazione e sedimentazione. Tecnicamente, la riuscita arginatura trasforma l'Alta Pianura in Margine, ma l'effetto non si manifesta per i tempi molto brevi, rispetto ai tempi geomorfologici, e per la conservazione della connessione idraulica sotterranea con il fiume, che invece è perduta nel Margine. I depositi e i suoli dell'Alta Pianura offrono scarsa protezione alle falde acquifere; la presenza di importanti insediamenti crea quindi situazioni di rischio; perdite di risorse idriche in seguito a inquinamento di falde di Alta Pianura si sono già verificate. I livelli di consumo di suolo sono, in vari ambiti, molto elevati, con le conseguenze in termini di necessità di ulteriore regimazione idraulica e di perdita di alimentazione delle falde superficiali, spesso necessarie per l'irrigazione. Gli insediamenti e le infrastrutture di Alta Pianura sono comunque esposti agli eventi idrologici rari e di particolare intensità.

Le indicazioni per le azioni sono, come nel caso precedente, di limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.

- **CBA_t Sistema morfogenetico Collina dei bacini neo-quadernari, litologie alternate**

Il sistema ospita paesaggi di grande valore; inoltre, ha offerto e offre ampie possibilità di utilizzazione agricola. La documentazione storica mostra come il paesaggio attuale si sia originato dalla combinazione di rapida estensione dell'agricoltura e di momenti di deterioramento climatico, tra la fine del XVIII e la metà del XIX secolo. Negli anni successivi al 1954, una dinamica maggiore è stata la tendenza a obliterare sistematicamente le forme di erosione intensa, utilizzando grandi mezzi meccanici. La relazione tra insediamenti e geologia, strutturale al sistema, crea rischi geomorfologici ben noti. In termini più generali, il sistema è un importante produttore di deflussi superficiali ed è seriamente soggetto all'erosione del suolo, anche al di là dei dissesti macroscopici, che sono comuni e parte integrante del paesaggio.

Le indicazioni per le azioni sono di:

- evitare gli interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
- mitigare gli effetti dell'espansione delle colture arboree di pregio su suoli argillosi e il riversamento di deflussi e acque di drenaggio su suoli argillosi adiacenti;
- favorire gestioni agro-silvo-pastorali che prevenano e riducano gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso;
- evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa.

- **CBA_g Sistema morfogenetico Collina dei bacini neo-quadernari, argille dominanti**

Il sistema della Collina dei bacini neo-quadernari ad argille dominanti rappresenta probabilmente il paesaggio toscano più noto in assoluto, grazie alla sua capacità di fornire spunti per immagini di particolare effetto. Rappresenta anche un paesaggio veramente unico a livello globale, ed è indubbiamente un valore in sé. Inoltre, questo sistema offre ampie possibilità di produzioni agricole.

La documentazione storica mostra come il paesaggio attuale si sia originato dalla combinazione di una rapida estensione dell'agricoltura e di momenti di deterioramento climatico, tra la fine del XVIII e la

metà del XIX secolo. Negli anni successivi al 1954, una dinamica maggiore è stata la tendenza a obliterare sistematicamente le forme di erosione intensa, utilizzando grandi mezzi meccanici. Attualmente, il sistema è generalmente stabile, salvo situazioni specifiche di ambito. Il sistema è uno dei principali produttori di deflussi superficiali ed è seriamente soggetto all'erosione del suolo, anche al di là dei dissesti macroscopici, che sono comuni e parte integrante del paesaggio.

Le indicazioni per le azioni sono di:

- evitare interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico e della non compromissione delle forme caratteristiche del sistema;
- favorire gestioni agro-silvo-pastorali che prevengano e riducano gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso;
- evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa.

- **CBSa Sistema morfogenetico Collina dei bacini neo-quadernari, sabbie dominanti**

Il sistema ospita e sostiene paesaggi rurali e insediativi di valore. La Collina dei bacini neo-quadernari a sabbie dominanti offre notevoli contributi all'assorbimento dei deflussi superficiali e all'alimentazione delle falde acquifere, e sostiene, storicamente, colture di pregio.

Il sistema è relativamente stabile, salvo situazioni specifiche di ambito. La permeabilità di suoli e materiali rende sensibile il problema della protezione degli acquiferi da inquinamenti, provocati dalle attività agricole o industriali. Le pendenze tipiche dei versanti, le caratteristiche dei suoli e le modalità tipiche di utilizzazione rendono l'erosione del suolo un problema sensibile.

Le indicazioni per le azioni sono di:

- coniugare la grande attitudine alle colture di pregio del sistema con la protezione del suolo e delle falde acquifere;
- favorire tecniche di impianto e gestione delle colture indirizzate alla prevenzione dell'erosione del suolo e dell'aumento dei deflussi superficiali.

- **CBLr Sistema morfogenetico Collina sui depositi neo-quadernari con livelli resistenti**

Il sistema ospita e sostiene paesaggi di grande valore, nella cui formazione gli aspetti geomorfologici sono determinanti. La Collina su depositi neo-quadernari con livelli resistenti offre notevoli contributi all'assorbimento dei deflussi superficiali e all'alimentazione delle falde acquifere, e sostiene, storicamente, colture di grande pregio.

Le dinamiche di trasformazione sono fortemente specifiche a livello di ambito. Struttura geologica, rilievo e territorializzazione sono, in questo sistema, un tutto unico, la cui alterazione produce perdite di valore paesaggistico fortemente evidenti; la qualità delle strutture insediative non può quindi prescindere dalla struttura profonda. La generale permeabilità rende sensibile il problema della protezione degli acquiferi da inquinamenti, provocati dalle attività agricole o industriali. Le conformazioni dei versanti tipiche del sistema generano, in caso di utilizzazione agricola intensa, criticità relative all'erosione del suolo e alla maggiore produzione di deflussi superficiali.

Le indicazioni per le azioni sono di:

- mantenere la struttura degli insediamenti congrua alla struttura geomorfologica, in particolare privilegiando l'insediamento sommitale e il mantenimento dei rapporti strutturali tra insediamento sommitale e campagna sui versanti;
- coniugare l'attitudine alle colture di pregio con la protezione del suolo e delle falde acquifere;

- favorire tecniche di impianto e gestione delle colture indirizzate alla prevenzione dell'erosione del suolo e dell'aumento dei deflussi superficiali.

- **CLVd Sistema morfogenetico Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri**

La Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri è uno dei principali supporti dei paesaggi rurali di maggiore valore e delle colture arboree di pregio, e quindi un punto di snodo fondamentale del paesaggio toscano. La variabilità interna dei terreni ha avuto un ruolo primario nel definire la struttura degli insediamenti storici, fortemente legati, soprattutto, agli affioramenti di arenarie. La fertilità dei suoli e l'attitudine alle colture di pregio facilitano gli interventi di recupero delle strutture paesaggistiche rurali. Il sistema è tra quelli che hanno ospitato la massima densità storica di insediamenti e sistemi rurali tipici della collina; come tale, è fortemente soggetto ai fenomeni di abbandono dei sistemi rurali e degli insediamenti minori. Dove gli insediamenti sono in espansione, la perdita della struttura originaria ha implicazioni idrogeologiche, comportando spesso insediamenti su terreni di scarse qualità geotecniche e conseguente incremento del rischio geomorfologico; particolarmente evidenti le criticità associate con le infrastrutture viarie. Le formazioni argillitiche e calcareo-marnose, e i relativi suoli, sono tipicamente poco permeabili. Il sistema è quindi tra le principali aree di produzione di deflusso superficiale e tra le maggiormente soggette ai fenomeni franosi. La dinamica degli abbandoni rurali tende ad accentuare le criticità; le sistemazioni idraulico-agrarie, di effetto favorevole se regolarmente mantenute, divengono punti critici nella transizione, fino all'eventuale piena maturità della copertura forestale; le coltri mobili create dalle sistemazioni idraulico-agrarie sono infatti soggette a fenomeni franosi anche se coperte dalla prima generazione di bosco.

Le indicazioni per le azioni sono di:

- evitare interventi di trasformazione e di recupero che comportino alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
- favorire interventi di recupero delle opere di sistemazione idraulico-agraria, con particolare riferimento alle aree caratterizzate da abbandono rurale.

La struttura ecosistemica

Il Piano Strutturale definisce le regole di tutela, riproduzione e trasformazione della struttura ecosistemica quale componente del patrimonio territoriale di cui all'art. 4 della L.R.65/14, in coerenza ed in applicazione delle disposizioni e della disciplina del PIT con valore di Piano Paesaggistico (PIT-PPR), con particolare riferimento ai contenuti di cui alla scheda d'Ambito n. 09 "Val d'Elsa", nonché alla disciplina dei Beni Paesaggistici di cui all'allegato 8B.

La **Tav. PR2 - Patrimonio territoriale: La struttura ecosistemica** è stata elaborata a partire dalla carta della rete ecologica (Il invariante PIT-PPR), confrontata con le carte relative all'invariante IV. Da ciò sono scaturiti i lineamenti normativi per questa invariante.

La struttura ecosistemica del Comune di Poggibonsi, come individuata nella **Tav. PR2 - Patrimonio territoriale: La struttura ecosistemica** è costituita dalle seguenti componenti:

Morfotipi ecosistemici

Ecosistemi forestali:

- *Nodo secondario forestale;*
- *Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati;*
- *Corridoio ripariale;*
- *Matrice forestale di connettività.*

Ecosistemi agropastorali:

- *Nodo degli agroecosistemi;*
- *Matrice agroecosistemica collinare;*
- *Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva;*
- *Agroecosistema intensivo.*

Ecosistemi palustri e fluviali:

- *Zone umide;*
- *Corridoi fluviali.*

Ecosistemi arbustivi e delle macchie:

- *Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva.*

Elementi funzionali della rete ecologica:

- *Barriera infrastrutturale principale da mitigare;*
- *Corridoio ecologico fluviale da riqualificare;*
- *Direttrice di connettività da riqualificare;*
- *Aree ad elevata urbanizzazione con funzione di barriera.*

Gli indirizzi e le disposizioni di PS sono finalizzati al riconoscimento dei caratteri specifici, dei principi generativi e delle regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti di cui sopra. Tali caratteri, principi e regole sono pertanto da intendersi quali Invarianti Strutturali ai sensi dell'art. 5 comma 1 della L.R. 65/14, e rivestono valore prescrittivo per l'individuazione degli indirizzi strategici di cui al Titolo IV, nonché per la definizione della disciplina di Piano Operativo e dei Piani di settore comunali.

Il Piano Strutturale detta alcuni Indirizzi strategici di carattere generale per il Piano Operativo, di seguito delineati:

- promuovere una gestione forestale sostenibile finalizzata all'aumento del valore ecologico del bosco.
- 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 (di cui alla **Tav. PR4 - Patrimonio territoriale: La struttura agro-forestale: morfotipo 6** e alla **Tav. PR2 - Patrimonio territoriale: La struttura ecosistemica**).

- per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria sono da prevedere adeguate sistemazioni di regimazione idraulico-agraria corredate di dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica;
- mitigare e limitare gli effetti dei processi di urbanizzazione e artificializzazione della pianura alluvionale del Fiume Elsa, mantenendo i varchi esistenti ed evitando i processi di saldatura dell'urbanizzato, soprattutto nelle zone industriali/artigianali lungo la SR 429.
- mitigare l'effetto barriera dovuto ai rilevanti assi infrastrutturali presenti nel territorio comunale come nel tratto Poggibonsi-Colle Val d'Elsa o lungo la SR 429 e migliorare i livelli di permeabilità ecologica del territorio circostante (barriere infrastrutturali principali da mitigare, vedi PR_2 "Carta del Patrimonio territoriale: la struttura ecosistemica");
- prevedere una gestione delle fasce ripariali finalizzata al miglioramento del continuum ecologico dei corsi d'acqua, anche attuando interventi di riqualificazione e di ricostituzione della vegetazione ripariale, in particolare del "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" del Fiume Elsa.
- riqualificare le rive fluviali nelle aree di fondovalle dell'Elsa, dello Staggia e dei corsi d'acqua minori;
- valorizzare il ruolo del fiume Elsa come corridoio ecologico multifunzionale assicurando la continuità tra le aree agricole e naturali perifluviali e promuovendo forme sostenibili di fruizione delle rive (realizzazione di percorsi di mobilità dolce, punti di sosta, accessi) e promuovendo progetti di recupero dei manufatti storico-testimoniali legati alla risorsa idrica (mulini, opifici).

Per i morfotipi ecosistemici e gli elementi funzionali della rete ecologica il Piano individua le azioni generali da perseguire rispetto ai diversi morfotipi, ed in particolare:

Morfotipi ecosistemici

- Miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali con particolare riferimento alle matrici forestali di latifoglie termofile e sclerofille.
- Mantenimento e miglioramento dei livelli di qualità ecologica e maturità dei nodi forestali secondari.
- Mantenimento/incremento delle superfici di habitat forestali planiziali, riducendo i fenomeni di frammentazione, realizzando interventi di rimboschimento con latifoglie autoctone e migliorando i livelli di permeabilità ecologica delle matrici agricole.
- Mantenimento della superficie complessiva dei diversi habitat forestali relittuali.
- Miglioramento della compatibilità ambientale della gestione forestale;
- Controllo della diffusione di specie aliene invasive nelle comunità vegetali forestali.
- Riduzione/mitigazione dei danni da fitopatologie e da incendi estivi.
- Miglioramento della gestione idraulica e della qualità delle acque nelle aree interessate da foreste planiziali e boschi ripariali.
- Miglioramento della continuità/qualità delle formazioni ripariali arboree, anche attraverso il miglioramento della compatibilità ambientale delle periodiche attività di pulizia delle sponde ed evitando le utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua.
- Miglioramento delle connessioni ecologiche tra nuclei forestali isolati e le matrici/nodi forestali (con particolare riferimento alle Direttrici di connettività da riqualificare).
- Tutela e valorizzazione attiva degli habitat forestali di interesse comunitario e/o regionale maggiormente minacciati e delle fitocenosi forestali del Repertorio Naturalistico Toscano.
- Tutela e valorizzazione dei servizi ecosistemici offerti dai paesaggi forestali.

- Mantenimento della qualità ecologica dei nodi della rete degli agroecosistemi e conservazione attiva delle aree agricole ad alto valore naturale (HNVF).
- Mantenere gli agroecosistemi di alto valore naturale favorendo, ove possibile, le attività zootecniche e un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.
- Riduzione dei tassi di consumo di suolo agricolo per urbanizzazione nelle pianure interne e tutela dei nodi agricoli di pianura e miglioramento della permeabilità ecologica delle matrici agricole di pianura, con particolare riferimento alle aree circostanti le importanti aree umide.
- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole non classificate come nodi anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili) e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.
- Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive (vivaiismo, vigneti e frutteti specializzati), miglioramento della loro infrastrutturazione ecologica e riduzione dei processi di espansione verso i nodi agricoli della rete ecologica, le matrici agroecosistemiche di pianura caratterizzate da valori ecosistemici o verso le matrici agricole con funzioni strategiche di connessione tra nodi/matrici forestali.
- Conservazione e valorizzazione dell'agrobiodiversità (razze e varietà locali di interesse agrario, zootecnico e forestale), elemento spesso in stretta connessione con la qualità del paesaggio agropastorale.
- Riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sulle aree agricole.
- Mitigare gli effetti delle trasformazioni di aree agricole tradizionali in vigneti specializzati (con particolare riferimento alle aree in cui la monocoltura del vigneto specializzato altera gli assetti paesaggistici e i valori naturalistici).
- Mantenimento dei processi di rinaturalizzazione e ricolonizzazione arbustiva e arborea di ex aree agricole in paesaggi caratterizzati da matrici agricole intensive (ad es. agroecosistemi frammentati arbustati all'interno della matrice agricola collinare).
- Mantenimento degli arbusteti e dei mosaici di prati arbustati se attribuibili ad habitat di interesse comunitario o regionale (vedere target relativo).
- Tutela degli habitat di interesse regionale/comunitario e delle fitocenosi del repertorio naturalistico toscano.
- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole collinari e nelle pianure interne.
- Mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili).
- Mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- Mantenimento e valorizzazione dell'agrobiodiversità.
- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.
- Mantenimento e recupero, ove possibile, delle tradizionali attività agricole, di pascolo, di gestione tradizionale degli arbusteti, limitando i processi di espansione e ricolonizzazione arborea e arbustiva, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa.
- Mantenimento dei processi di rinaturalizzazione e ricolonizzazione arbustiva e arborea di ex aree agricole in paesaggi caratterizzati da matrici agricole intensive.

- Tutela del reticolo idrografico di pianura e dei livelli qualitativi delle acque superficiali e sotterranee.
- Riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).
- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/ commerciale, e delle infrastrutture lineari.
- Miglioramento della qualità delle acque e riduzione delle pressioni ambientali e delle fonti di inquinamento di origine industriale, civile o agricola, situate nelle aree adiacenti o comunque confluenti nelle aree umide.
- Mantenimento e/o incremento dell'attuale superficie degli habitat umidi; tutela degli habitat di interesse regionale e/o comunitario, delle fitocenosi e delle rare specie animali e vegetali palustri e lacustri.
- Aumento della superficie interessata da boschi planiziali anche attraverso progetti di riforestazione mediante utilizzo di specie ed ecotipi forestali locali.
- Miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua. Ciò anche mediante interventi di ricostituzione della vegetazione ripariale attraverso l'utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone ed ecotipi locali. Obiettivo generale, ma da perseguire con particolare priorità nelle aree classificate come Direttrici di connessione fluviale da riqualificare.
- Riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con particolare riferimento alle zone classificate come Aree a elevata urbanizzazione con funzione di barriera, come Aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e come Direttrici di connessione fluviale da riqualificare.
- Miglioramento della compatibilità ambientale degli interventi di gestione idraulica, delle attività di pulizia delle sponde e di gestione della vegetazione ripariale e delle opere in alveo (con particolare riferimento alla realizzazione di impianti idroelettrici).
- Mitigazione degli impatti legati alla diffusione di specie aliene invasive (in particolare di Robinia pseudacacia).
- mantenimento dell'eterogeneità dei paesaggi agroforestali e dei vari stadi del dinamismo vegetazionale.
- Mantenimento delle superfici dei pratelli annui e stagnetti temporanei in mosaico con la macchia mediterranea.

Altri elementi funzionali della rete ecologica

Il Piano Strutturale recepisce e fa proprie le indicazioni per le azioni relative degli elementi funzionali della rete ecologica **"Barriera principale infrastrutturale da mitigare"** contenute negli abachi regionali delle Invarianti Strutturali del PIT-PPR, ed in particolare individua come azioni generali da perseguire:

- Mitigazione dell'effetto barriera operato dagli assi infrastrutturali sugli elementi della rete ecologica. Valorizzazione e mantenimento/recupero dei livelli di biopermeabilità degli ecosistemi naturali o seminaturali situati in corrispondenza di gallerie o di altri elementi di interruzione dell'effetto barriera delle infrastrutture viarie.

Il Piano Strutturale recepisce e fa proprie le indicazioni per le azioni relative degli elementi funzionali della rete ecologica “**Diretrrice di connettività da riqualificare**” contenute negli abachi regionali delle Invarianti Strutturali del PIT-PPR, ed in particolare individua come azioni generali da perseguire:

Diretrrici di connettività da riqualificare in ambito forestale:

- miglioramento della qualità ecologica degli ecosistemi forestali;
- miglioramento della gestione forestale e riduzione dei processi di frammentazione.

Diretrrici di connettività da riqualificare in ambito agricolo:

- miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica degli agroecosistemi;
- aumento degli elementi vegetali lineari o puntuali e delle aree seminaturali;
- mitigazione dei processi di intensificazione delle attività agricole;
- mantenimento dei varchi in edificati e mitigazione degli impatti delle infrastrutture lineari.

Il Piano Strutturale recepisce e fa proprie le indicazioni per le azioni relative degli elementi funzionali della rete ecologica “Aree ad elevata urbanizzazione con funzione di barriera” contenute negli abachi regionali delle Invarianti Strutturali del PIT-PPR, ed in particolare individua come azioni generali da perseguire:

- miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica all’interno di aree a bassa connettività d elevata artificializzazione e urbanizzazione, migliorando le dotazioni ecologiche su aree vaste o realizzando/riqualificando linee di continuità ecologica all’interno delle matrici antropizzate, anche mediante il mantenimento dei varchi inedificati.
- Realizzazione di progetti di rete ecologica alla scala locale individuando e conservando/riqualificando gli elementi naturali e seminaturali relittuali (piccole aree umide, boschetti planiziali, reticolo idrografico minore, ecc.), gli agroecosistemi relittuali e valorizzando le funzioni ecologiche del verde pubblico e privato.

La struttura insediativa

Il Piano Strutturale definisce le regole di tutela e disciplina della struttura insediativa del patrimonio territoriale, in coerenza ed in applicazione della disciplina del PIT con valore di Piano Paesaggistico, con particolare riferimento ai contenuti di cui alla *Scheda d'ambito n. 9 – Val d'Elsa*, nonché alla disciplina dei Beni Paesaggistici di cui all'allegato 8B.

La **struttura insediativa**, come individuata nelle **Tavv. PR3.1 – Patrimonio Territoriale: struttura insediativa** e **PR3.2 – Patrimonio Territoriale: morfotipi insediativi**, è costituita dalle seguenti componenti:

a) Sistema insediativo storico che comprende:

- I. Centri storici*
- II. Nuclei rurali e relativi ambiti di pertinenza*
- III. Edificato di matrice storica*

b) Emergenze archeologiche, storiche e culturali che comprendono:

- I. Beni ed aree di interesse archeologico*
- II. Beni Storico Architettonici (BSA) e relativi ambiti di pertinenza*
- III. Emergenze storiche e culturali*

c) Urbanizzazioni contemporanee

- I. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi (TR1)*
- II. Tessuto ad isolati aperti ed edifici residenziali isolati su lotto (TR2)*
- III. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali (TR3)*
- IV. Tessuto ad isolati aperti e blocchi residenziali di edilizia pianificata (TR4)*
- V. Tessuto ad isolati aperti e blocchi residenziali di edilizia pianificata da ristrutturazione/rigenerazione (TR4*)*
- VI. Tessuto puntiforme in aggregazione diffusa (TR5)*
- VII. Tessuto a tipologie miste (TR6)*
- VIII. Tessuto sfrangiato di margine (TR7)*
- IX. Piccoli agglomerati isolati extraurbani (TR12)*
- X. Tessuto a proliferazione produttiva lineare (TPS1)*
- XI. Tessuto produttivo di impianto consolidato prevalentemente dismesso (TPS1*)*
- XII. Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali (TPS2)*
- XIII. Attrezzature e servizi*
- XIV. Parchi urbani e territoriali*
- XV. Ambiti caratterizzati da condizioni di degrado*

d) Sistema della mobilità

- I. Viabilità primaria*
- II. Viabilità urbana principale*
- III. Viabilità urbana locale*
- IV. Percorsi di matrice storica*
- V. Mobilità dolce e rete escursionistica*
- VI. Rete ferroviaria*

Il Piano Strutturale recepisce e fa proprie le indicazioni per le azioni relative ai morfotipi insediativi contenute nell'abaco regionale delle Invarianti Strutturali del PIT_PPR, ed in particolare individua come indirizzi generali da perseguire:

- mantenere la leggibilità del sistema dei centri storici e della struttura insediativa di crinale, evitando trasformazioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici e del paesaggio, nonché tutelando le visuali panoramiche che traggono tali insediamenti e i rapporti di reciproca interscambiabilità;
- 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;
- 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;
- evitare ulteriore consumo di suolo e mitigare gli effetti negativi delle urbanizzazioni esistenti nei fondovalle, 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 aree dismesse nonché mantenendo i varchi inedificati;
- 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 e la SP1;
- 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;
- 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;
- recuperare e valorizzare il ruolo connettivo del fiume Elsa e del torrente Staggia come corridoio ecologico multifunzionale, riqualificando le riviere fluviali e gli insediamenti, ivi presenti, caratterizzati da aspetti di degrado e disomogeneità, favorendo forme sostenibili di fruizione delle riviere (realizzazione di percorsi di mobilità dolce, punti di sosta, accessi);
- tutelare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche collinari connesse con la viabilità di fondovalle, salvaguardando le visuali panoramiche ancora esistenti che si aprono da e verso le emergenze storico-architettoniche.

Sistema insediativo storico

Il PS definisce indirizzi di tutela e valorizzazione per il sistema insediativo storico, quale sintesi di significativi valori storici, tipologici, testimoniali, nonché delle comunità.

Per i centri storici di Poggibonsi e Staggia Senese, nonché per i nuclei storici minori, le azioni da perseguire sono rivolte alla tutela e conservazione attiva del tessuto urbano e delle emergenze architettoniche, nonché alla rivitalizzazione funzionale della città storica, sostenendo la presenza residenziale, valorizzando la rete commerciale di vicinato e favorendo la valorizzazione ed il

potenziamento delle funzioni culturali e di servizio anche quale sistema museale integrato, che possono costituire fattore di attrazione e rilancio dell'intero territorio.

Le significative potenzialità rappresentate dal complesso degli spazi connessi al sistema delle fortificazioni urbane (Fortezza Medicea di Poggio Imperiale, Rocca e cinta muraria di Staggia), dal vasto patrimonio artistico e culturale, dalla rete degli spazi pubblici e delle aree verdi da connettere organicamente in una logica di continuità dal sistema fluviale alle pendici collinari, costituiscono i presupposti per la definizione di un coerente programma di riqualificazione che potrà, nella successiva fase operativa, essere concretizzato in efficaci e dettagliati strumenti di disciplina e programmazione estesi anche alla città consolidata (Piano del Colore e riqualificazione tipologica in conformità ai materiali e alla loro configurazione cromatica, Piano del Verde, Piano delle Funzioni e dell'accessibilità urbana, ecc.).

Oltre a valorizzare le emergenze di carattere archeologico-storico-architettonico ed a promuovere il decoro e la riqualificazione dello spazio urbano, tali strumenti di dettaglio dovranno disciplinare ed incentivare la tutela, il recupero la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, individuando regole e indirizzi in funzione dei valori, dei caratteri tipologici e delle funzioni presenti, consentendo ove possibile anche l'attivazione di un controllato processo tipologico quale strumento di riqualificazione ed adeguamento evolutivo del tessuto consolidato alle esigenze abitative della comunità residente.

Dovrà essere promossa la rivitalizzazione funzionale dei tessuti storici anche agendo sui servizi e sulla rete commerciale/artigianale minuta e compatibile con la residenza (centro commerciale naturale).

Le strategie di valorizzazione dei centri storici potranno prevedere modalità di promozione, fruizione ed accoglienza turistica che ne preservino l'identità culturale e sociale, disincentivando dinamiche di omologazione turistica e commerciale, anche attraverso una specifica disciplina degli usi e delle funzioni.

In tal senso il Piano Operativo dovrà individuare e disciplinare azioni di valorizzazione funzionale e sociale attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, la riqualificazione dei sistemi di accesso, la differenziazione funzionale del tessuto, individuando strategie di sostegno della residenza e di attività culturali, ricettive e commerciali, in forme compatibili con i caratteri storici e tipologici degli edifici. In particolare deve essere privilegiato ed incentivato il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico nei luoghi di centralità (luoghi identitari).

In sede di adeguamento del PO potrà essere programmata la revisione dei piani dei centri storici, aggiornando la relativa disciplina di dettaglio inerente il recupero e la riqualificazione del tessuto storico, la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici del patrimonio edilizio esistente, promuovendo la qualificazione degli elementi degradati ed il soddisfacimento delle esigenze abitative; a tale fine, la disciplina di cui sopra potrà anche definire i casi e le modalità in cui è possibile l'attivazione di un controllato processo tipologico per i singoli organismi edilizi.

All'interno del processo di riqualificazione, dovrà essere salvaguardata/valorizzata la conformazione degli spazi urbani nel rapporto tra edificato ed aree libere e perseguita la valorizzazione dello spazio urbano mediante una disciplina di dettaglio che riguardi i materiali, le finiture, gli impianti e gli elementi di arredo. Dovrà inoltre essere assicurato il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana (auspicabilmente attraverso strumenti specifici quali il Piano del Verde) nonché degli spazi non edificati situati a margine del tessuto storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso.

Al fine di incrementare la sostenibilità ambientale del tessuto edificato storico e rispondere ai fabbisogni energetici della popolazione residente, dovranno essere programmati strumenti ed azioni

per favorire l'utilizzazione delle energie rinnovabili in forme compatibili con i valori paesaggistici e culturali dell'insediamento esistente. In tale potrà essere promossa l'attivazione di Comunità Energetiche Rinnovabili, da individuare preferibilmente in ambiti oggetto di rigenerazione e/o in ambiti produttivi, e nell'edificato di recente formazione, che potranno, in un sistema a rete, concorrere al fabbisogno energetico delle parti del patrimonio consolidato storico-monumentale.

Nell'ambito del territorio rurale, il PS individua inoltre i nuclei rurali ed i relativi ambiti di pertinenza ai sensi degli artt. 65 e 66 della L.R. 65/14, per i quali in sede di PO deve essere definita una specifica disciplina volta non solo ad assicurare il rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari di interesse storico testimoniale, garantendo il mantenimento e il recupero dei caratteri di ruralità e la salvaguardia dei valori paesaggistici, ma anche la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie alle popolazioni residenti. I nuclei rurali individuati dal PS appartengono al sistema dei Beni Storico Architettonici e degli Aggregati riconosciuti dal PTCP, con le relative aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali, per cui ogni eventuale trasformazione dovrà rispettare i criteri e gli indirizzi di cui alla specifica disciplina di PS.

Per il patrimonio edilizio di matrice storica, ubicato in contesti urbani o rurali, sono da promuovere interventi di conservazione, recupero e riqualificazione nel rispetto degli specifici valori storici, architettonici e tipologici, con particolare attenzione al rispetto delle relazioni spaziali, funzionali e paesaggistiche tra edificato, spazi di pertinenza e contesto rurale di appartenenza.

Il PO dovrà aggiornare, ove necessario, il quadro conoscitivo di dettaglio del patrimonio edilizio di cui sopra, sulla base del quale riconoscere il grado di conservazione e di leggibilità dei caratteri storici, architettonici e tipologici e definire conseguentemente la disciplina degli interventi e degli usi ammissibili su ciascun edificio o complesso edilizio e sulle relative aree di pertinenza, in coerenza con gli indirizzi sopra richiamati.

Emergenze archeologiche, storiche e culturali

Il sistema delle emergenze archeologiche, storiche e culturali rappresenta un elemento fondamentale quale testimonianza del processo insediativo territoriale e componente dell'identità collettiva.

Gli elaborati del PS individuano i **beni e le aree di interesse archeologico** (comprensivi anche delle aree di interesse potenziale, individuate nella **Tav. QC1c – Rischio archeologico**), i **Beni Storico Architettonici (BSA)** censiti puntualmente dal vigente PTCP e costituenti capisaldi della struttura insediativa territoriale, le ulteriori **emergenze storiche e culturali** presenti in ambito urbano e rurale.

In particolare, sono presenti nel territorio di Poggibonsi i seguenti beni:

- **BENI STORICO ARCHITETTONICI E RELATIVE AREE DI PERTINENZA**: Picorto, Torre del Chito, Podere il Poggio, Villa Cinciano, Ellerone (Villa), Case Torri, Sornano, Pancole, Casalino, Poggio a Grilli (Villa), L'Agresto, Ormanni, Gaggiano, Villa Giuggiolo, Villa Montefalconi, Villa La Collina, La Palma, Canonica, Montelonti, Villone di sopra, Badia, Fonte delle Fate, la Fortezza, Tresto, Strozzevolpe, Villole di Sotto, Podere Padule, San Lucchese, Villa Frosini, San Pietro a Megognano, La Rocchetta, Megognano (Villa), Poggiarello, La Gruccia, Villa Pini, Lecchi (Villa), Santa Lucia, Villa Vianci, Caligiano, Fontana, San Silvestro, Verrucola, La Caduta, Podere Vivaio, S. Antonio al Bosco.
- **AGGREGATI**: Ellerone, San Giorgio Vecchio, San Giorgio, Poggio a Grilli, Gavignano, Cedda, Mocarello, Papaiano, Luco, Talciona, Poggio di Villole, Montemorli, Case San Lorenzo, Podere Spedaletto, Torrione, San Fabiano, Castiglioni, Pian di Pini, Lecchi, Case Bolzano.

Le aree di pertinenza dei BSA, così come censite dal PTCP della Provincia di Siena e riconosciute dal Piano Strutturale, costituiscono aree di rilevante importanza paesaggistica e capisaldi della rete

paesaggistica provinciale. In applicazione delle disposizioni e degli indirizzi di cui all'art. 13.14 del vigente PTCP, il PO definisce per questi ambiti una specifica disciplina volta alla tutela dei valori paesaggistici riconosciuti. Per tutti questi elementi il PS prescrive conservazione, restauro e riqualificazione dei beni, compreso il relativo ambito di pertinenza, nel rispetto del loro valore storico, artistico e culturale.

Il PS promuove inoltre interventi di valorizzazione integrata dei beni e del relativo contesto, favorendone la fruizione culturale e turistica, quale importante veicolo di promozione sociale ed economica del territorio e della comunità, a partire dall'esperienza del progetto Archeodromo presso Poggio Imperiale.

Il PO dovrà disciplinare in dettaglio tali beni garantendone la conservazione e la tutela, nel rispetto dei valori storico-culturali.

Urbanizzazioni contemporanee

Il PS persegue la riqualificazione ed il rinnovo dei tessuti insediativi di formazione recente, attraverso la definizione di soluzioni urbanistiche ed architettoniche che ricerchino la coerenza tra le permanenze storiche, quale continuità con la cultura tradizionale, e i nuovi modelli di organizzazione dello spazio costruito. Sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere promossi interventi di riqualificazione diffusa, attraverso interventi di miglioramento tipologico, strutturale ed energetico in forme e modalità compatibili con i caratteri del tessuto di appartenenza e con il contesto urbanistico e paesaggistico. Per gli insediamenti minori e le aree di periferia urbana, il Piano Operativo dovrà promuovere la formazione e/o il rafforzamento di luoghi di centralità anche attraverso eventuali modeste ricuciture del tessuto esistente e riqualificazione del margine urbano, favorendo interventi, quantitativi e qualitativi, relativi agli standard (verde, parcheggi), nonché implementando il verde per la qualificazione percettiva, funzionale ed ecologico-ambientale degli insediamenti esistenti. All'interno di questo processo dovrà essere riqualificato e razionalizzato l'impianto urbanistico, qualora non compiuto, e promossa la rigenerazione delle aree dismesse e/o degradate.

Le **analisi dei tessuti urbanizzati della città contemporanea (morfotipi)**, condotte in coerenza con le indicazioni di cui all'Allegato 2 del PIT, sono rivolte ad individuare le connotazioni del tessuto insediativo, inteso quali sintesi leggibile rispetto alla morfologia, tipologia, infrastrutture e specificità formali. La comprensione dei "tessuti" e delle loro relazioni che concorrono a definire gli ambiti omogenei, è fondamentale per attivare le azioni di riqualificazioni non generiche ma puntuali. L'elaborato PR3.2 "Patrimonio Territoriale – Morfotipi insediativi" individua i morfotipi che connotano gli insediamenti urbani, secondo la seguente classificazione:

Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi (TR1)

Il morfotipo, presente soprattutto nel capoluogo, identifica il tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale formatosi attraverso la progressiva espansione dell'originario nucleo consolidato a cavallo tra XIX e XX secolo, costituito da tessuti a medio/alta densità, organizzati prevalentemente in isolati, chiusi o semichiusi, ordinati secondo un reticolo geometrico con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Non vi è alcun rapporto con il territorio aperto.

Gli obiettivi specifici da perseguire con la disciplina di PO sono rivolti essenzialmente ad evitare la saturazione delle corti interne con interventi di nuova edificazione, mantenere e creare dei varchi nella cortina edilizia per favorire l'utilizzo pubblico e semipubblico delle corti interne creando una rete continua di spazi fruibili (percorsi ciclo-pedonali, piazze, giardini, orti urbani, ecc.), anche in

connessione con la progettazione della rete degli spazi pubblici, nonché a conservare e qualificare l'immagine urbana, nel rispetto dell'impianto urbanistico originario e dei caratteri architettonici e tipologici di valore degli organismi edilizi.

Tessuto ad isolati aperti ed edifici residenziali isolati su lotto (TR2)

Sono tessuti a densità media, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semiprivati ed in relazione con la strada. Gli spazi di pertinenza dei singoli lotti concorrono ad una buona dotazione in quantità di spazi aperti, ma la qualità è talvolta scarsa, e spesso tali spazi sono pavimentati o adibiti a parcheggio. Tali tessuti sono posizionati a margine dei tessuti consolidati o in corrispondenza di espansioni lineari e in aree periurbane (Poggibonsi, Bellavista).

Gli obiettivi specifici da perseguire con la disciplina di PO sono finalizzati a:

- ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità;
- favorire interventi di riqualificazione minuta (percorsi, parcheggi, verde), per migliorare le condizioni di mobilità locale senza alterare le specificità di organizzazione della maglia consolidata dei percorsi in quanto strettamente connessa con l'edificato.
- riqualificare il tessuto insediativo anche intervenendo sulle tipologie edilizie, che potranno essere anche oggetto di mirati ampliamenti per far fronte alle esigenze abitative e di miglioramento tipologico, nel rispetto dei valori ambientali e delle relazioni con le aree rurali circostanti.
- riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto.

Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali (TR3)

Il morfotipo corrisponde prevalentemente con la seconda fase di espansione urbana del capoluogo, sviluppatasi a partire dal dopoguerra. Il tessuto è caratterizzato da edilizia seriale aggregata, edifici residenziali originati da lottizzazioni e progetti unitari, edilizia di completamento e saturazione. L'impianto urbano, fortemente densificato e condizionato dalla presenza della ferrovia che opera una cesura fra le due parti della città, si caratterizza per la configurazione consolidata, mentre il patrimonio edilizio non presenta elementi di particolare valore architettonico

Gli obiettivi specifici da perseguire con la disciplina di PO sono finalizzati a definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una identità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale, anche attraverso la qualificazione e la valorizzazione delle relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano. In particolare:

- conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici, anche attraverso la realizzazione di centralità con presenza di funzioni e servizi differenziati, favorendo ove possibile il mantenimento ed il rafforzamento di un tessuto insediativo multifunzionale;
- ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità;
- favorire interventi di riqualificazione minuta (percorsi, parcheggi, verde), per migliorare le condizioni di mobilità locale senza alterare le specificità di organizzazione della maglia consolidata dei percorsi in quanto strettamente connessa con l'edificato.

Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata (TR4)

Questo tessuto corrisponde ad insediamenti derivanti da interventi pianificati (lottizzazioni private, piani di edilizia economica popolare, ecc.) prevalentemente realizzati a partire dagli anni settanta-

ottanta del secolo scorso, che costituiscono in molti casi parti distinte del tessuto urbano, caratterizzate da una propria organizzazione degli spazi pubblici e delle relative dotazioni di standard, anche se spesso carente sotto il profilo qualitativo e delle relazioni paesaggistiche. Il patrimonio edilizio è prevalentemente connotato da blocchi residenziali con tipologie in linea e a schiera, di norma di densità più elevata nel capoluogo, mentre nei centri minori (Bellavista e Staggia) è più frequentemente caratterizzato da edifici a bassa densità e di altezza contenuta (due-tre piani fuoriterza).

Le azioni di riqualificazione da programmare e disciplinare nel PO dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- favorire la possibilità di ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità e promuovere la riqualificazione/rigenerazione del patrimonio edilizio sotto il profilo architettonico, ambientale, sismico ed energetico;
- potenziare e qualificare il sistema delle aree attrezzate per standard, spazi pubblici e servizi, con un possibile ruolo di nuove centralità urbane, rafforzando il sistema del verde urbano;
- favorire interventi di riqualificazione minuta (percorsi, parcheggi, verde), per migliorare le condizioni di mobilità locale senza alterare le specificità di organizzazione della maglia consolidata dei percorsi in quanto strettamente connessa con l'edificato.
- riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio rurale, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce verdi anche alberate, giardini periurbani).

Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata (TR4*)

Questo tessuto possiede caratteristiche analoghe a quelle del morfotipo precedente, ma si differenzia per essere l'esito di interventi di ristrutturazione urbanistica realizzati mediante piani attuativi, prevalentemente in anni recenti.

Gli obiettivi specifici da perseguire con la disciplina di PO sono finalizzati alla qualificazione ed alla valorizzazione delle relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano.

Tessuto urbano puntiforme (TR5):

Sono tessuti residenziali puntiformi, a bassa densità, presenti in particolare negli ambiti suburbani e/o costituenti nuclei isolati o periferici (Casalino, Mocarello).

Si riscontrano criticità dovute alla carenza di relazioni con la struttura urbana, per cui l'obiettivo è quello di potenziare e qualificare il sistema delle relazioni tra le diverse parti dell'insediamento, incrementando ove possibile la dotazione di standard urbanistici e di spazi pubblici.

Le azioni di riqualificazione da programmare e disciplinare nel PO dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- qualificare il margine con azioni di mitigazione paesaggistica, implementazione, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani, senza ulteriore consumo di suolo, nonché qualificare il sistema del verde.;
- creare connessioni funzionali e percettive tra gli insediamenti e il territorio rurale;
- promuovere interventi di riqualificazione energetica, sismica e funzionale degli organismi edilizi esistenti, anche attraverso operazioni di sostituzione edilizia, al fine di elevare la qualità sia dell'insediamento che del rapporto tra questo e gli spazi pertinenziali;
- riqualificare il tessuto insediativo anche intervenendo sulle tipologie edilizie, che potranno essere anche oggetto di mirati ampliamenti per far fronte alle esigenze abitative e di miglioramento tipologico, nel rispetto dei valori ambientali e delle relazioni con le aree rurali circostanti.

- favorire interventi di riqualificazione minuta (percorsi, parcheggi, verde), per migliorare le condizioni di mobilità locale senza alterare le specificità di organizzazione della maglia consolidata dei percorsi in quanto strettamente connessa con l'edificio.

Tessuto a tipologie miste (TR6)

Morfotipo costituito da tessuto edificato disomogeneo e frammentario, con commistione di edifici artigianali e commerciali, in taluni casi dismessi o sottoutilizzati, frammisti ad edifici residenziali, complessi di matrice storica, attrezzature di interesse pubblico, residue aree libere interstiziali. Le principali criticità sono rappresentate dalla presenza di aree dismesse e/o degradate e dall'assenza di un'immagine urbana definita e qualificata.

Le azioni di riqualificazione da programmare e disciplinare nel PO dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- attivare operazioni di recupero/rigenerazione urbana per il superamento dei fenomeni di degrado urbanistico, privilegiando interventi unitari capaci di incidere sulla forma e la qualità urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.
- attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione, prevedendo anche la sostituzione o la riconversione funzionale verso attività compatibili, funzioni civiche o di interesse collettivo;
- ridefinire l'organizzazione ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentando la dotazione e la qualità dei servizi di interesse pubblico in una prospettiva di "asse urbano attrezzato";
- riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (salvaguardare e valorizzare i residui spazi liberi, migliorare i fronti edilizi verso il tessuto urbano e la viabilità, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce a verde, anche alberate).

Tessuto sfrangiato di margine (TR7)

Questo tipo di tessuto edificato, frammentario e pressoché privo di funzioni diverse dalla residenza, è presente a margine della struttura urbana degli insediamenti di pianura e lungo alcuni assi viari del territorio collinare. Per questi ambiti le criticità consistono prevalentemente nella frammentarietà dell'edificio, nella carenza di standard urbanistici, nell'assenza di relazioni rispetto al contesto.

Gli obiettivi del PS recepiscono e rafforzano le indicazioni del PIT relativi al morfotipo, indirizzando verso la riqualificazione del margine urbano e la riprogettazione del bordo costruito mediante azioni di riqualificazione paesaggistica ed insediativa.

Le azioni di riqualificazione da programmare e disciplinare nel PO dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- bloccare i processi di dispersione insediativa;
- migliorare i fronti urbani verso lo spazio rurale, anche attraverso il reperimento di spazi per standard e la previsione di percorsi di relazione;
- promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio con la programmazione di interventi di sostituzione, accorpamento e rifusione, nonché attivazione del processo tipologico.

Piccoli agglomerati isolati extraurbani (TR12)

Tessuto costituito da piccoli nuclei isolati (Fontana), la cui caratteristica saliente è la rottura dei legami con il territorio agricolo e la trasformazione del tessuto insediativo rurale in modelli di tipo urbano. Data la limitata estensione di questi ambiti ed il carattere di incongruenza rispetto alla struttura insediativa territoriale, il PO potrà programmare esclusivamente interventi di riqualificazione edilizia, architettonica e formale senza prevedere espansioni del tessuto edificato.

Tessuti della città produttiva e specialistica (TPS1, TPS2)

I tessuti urbanizzati con prevalente destinazione produttiva e specialistica, classificati tra i morfotipi di cui al presente comma, costituiscono una significativa componente della struttura insediativa territoriale, sia per la loro estensione che per la rilevanza socio economica delle attività industriali insediate, prevalentemente collegate al settore manifatturiero ed al distretto della camperistica.

Le aree artigianali di Drove e Pian dei Peschi (riconducibili al morfotipo TPS1), consolidate già dagli anni settanta-ottanta del secolo scorso nell'attuale configurazione, appaiono ormai saturate e necessitano dell'attivazione di processi di riqualificazione urbanistica e funzionale.

Un'ulteriore parte di tessuto produttivo riconducibile al morfotipo TPS1 è la zona di via Pisana, nata come insediamento artigianale e progressivamente trasformatosi in asse prevalentemente commerciale, da riordinare e riqualificare soprattutto in rapporto al viale urbano di ingresso alla città ed al retrostante ambito fluviale.

La vasta area industriale di Foci, sviluppatasi per fasi successive lungo la S.P. di San Gimignano, dal nucleo originario posto in loc. Tre Vie fino agli insediamenti più recenti nella zona di Foci (di alcuni ancora in fase di attuazione), presenta caratteri tipici delle aree formatesi a seguito di interventi pianificati (di iniziativa pubblica e privata), e pertanto è stata classificata come prevalentemente appartenente al morfotipo TPS2.

L'impianto urbanistico ricorrente è tipico delle lottizzazioni industriali pianificate, contraddistinto da una suddivisione di lotti su cui si ritrovano capannoni industriali artigianali, prevalentemente prefabbricati. Le criticità rilevate nel morfotipo sono prevalentemente derivanti dalla scarsa efficienza dell'organizzazione della maglia di impianto, che evidenzia carenza di servizi e di aree a standard quali parcheggi e verde, nonché l'assenza di qualificazione del margine sia verso il territorio rurale che rispetto al contesto urbano. La notevole estensione delle superfici interessate dalle aree produttive determina anche criticità collegate alla impermeabilizzazione dei suoli, alla regimazione delle acque superficiali ed alla sicurezza rispetto al rischio idraulico, alla cesura delle relazioni di tipo ecologico e paesaggistico con il territorio circostante.

Per tali ambiti il PS promuove azioni di riqualificazione, adeguamento e potenziamento degli insediamenti produttivi esistenti in forme compatibili con i caratteri del territorio e nel rispetto del dimensionamento complessivo di PS.

In sede di PO dovranno essere definiti e disciplinati i programmi di riqualificazione sia funzionale che urbanistica degli insediamenti esistenti ed il loro eventuale completamento, assicurando il potenziamento degli standard e dei servizi, anche sotto l'aspetto della qualità paesaggistica. In particolare, il PO dovrà prevedere azioni di riqualificazione complessiva degli insediamenti produttivi sotto l'aspetto:

- *ambientale e paesaggistico*, promuovendo la realizzazione di aree APEA e/o aventi analoghe caratteristiche, la realizzazione di interventi di integrazione ambientale e paesaggistica rispetto al contesto urbano e territoriale, il potenziamento delle connessioni ecologiche attraverso la salvaguardia e la valorizzazione dei residui spazi liberi/permeabili, la realizzazione di impianti di energia da fonti rinnovabili, anche attraverso la realizzazione di comunità energetiche (CER);
- *funzionale*, favorendo interventi per il miglioramento della sostenibilità ambientale ed energetica degli insediamenti e delle relative infrastrutture, promuovendo lo sviluppo e l'innovazione tecnologica di processo e di prodotto, anche attraverso il miglioramento dei livelli di compatibilità ambientale dei processi produttivi, la formazione e la ricerca;
- *urbanistico*, mediante interventi di riqualificazione e riorganizzazione degli insediamenti esistenti, con particolare attenzione alla dotazione di standard e servizi che favoriscano un utilizzo

multifunzionale delle aree esistenti, alla razionalizzazione ed al miglioramento dell'impianto viario e delle connessioni con il sistema infrastrutturale, all'integrazione dei nuovi interventi nel contesto urbanistico e paesaggistico, contribuendo alla definizione ed alla qualificazione dei suoi margini, anche alla valorizzazione delle relazioni con le aree rurali circostanti.

Per l'area di Foci, in presenza di effettive necessità di espansione e/o potenziamento del tessuto produttivo e qualora non vi siano alternative di riuso e/o riorganizzazione degli spazi esistenti, il PO potrà localizzare eventuali nuove previsioni all'esterno del territorio urbanizzato, purché a questo funzionalmente collegate ed integrate. Tali ipotesi di trasformazione sono comunque subordinate alla preventiva valutazione delle compatibilità ambientali e paesaggistiche, nonché al rispetto delle procedure di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/14.

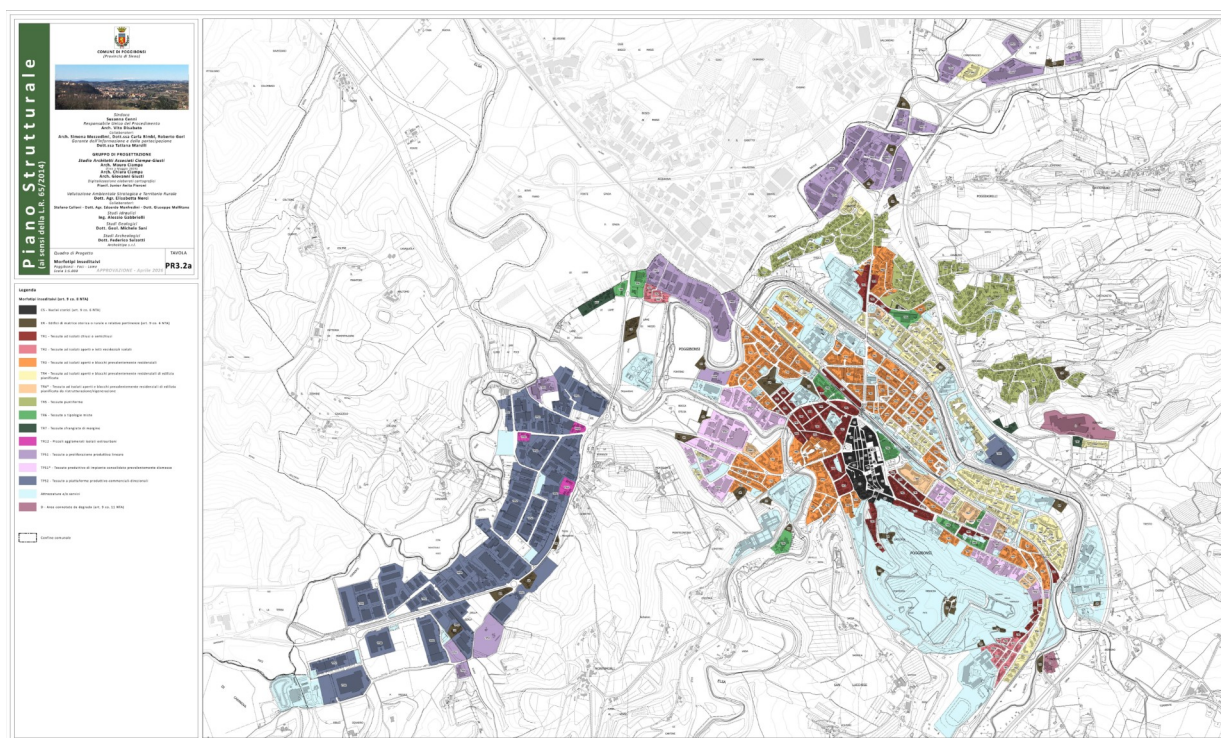
Tessuto produttivo di impianto consolidato prevalentemente dismesso (TPS1*)

Questo morfotipo identifica le parti di tessuto produttivo di impianto consolidato, presenti soprattutto ai margini del tessuto urbano del capoluogo (zona Palagetto, via Senese/via Sangallo, via Lavagnini), oggi prevalentemente caratterizzate da situazioni di disuso e/o sottoutilizzo, con conseguenti fenomeni di degrado urbanistico e socioeconomico in atto. Per tali parti sono da perseguire azioni di recupero e riqualificazione funzionale, prioritariamente attraverso azioni di rigenerazione urbana.

Attrezzature e servizi

Il PS individua il sistema delle aree e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico esistenti all'interno del territorio urbanizzato, quale risorsa essenziale per la *città pubblica*, prevedendone la riqualificazione ed il potenziamento in una logica di sistema. Il PO dovrà individuare nel dettaglio il livello di qualità/efficienza degli standard urbanistici a scala urbana e di zona, nonché l'eventuale fabbisogno insoddisfatto quale elemento prioritario e vincolante per la programmazione degli interventi pubblici e privati all'interno delle Unità Territoriali Organiche Elementari. In tal senso, il PO potrà individuare, all'interno delle UTOE, nuove aree a standard e a servizi che favoriscano e riqualifichino le relazioni urbane, sociali e territoriali, nonché promuovano il superamento del degrado anche attraverso la qualificazione degli spazi pubblici e delle relative opere di arredo.

Per le strutture esistenti sono da prevedere interventi di riqualificazione ed adeguamento funzionale, energetico, sismico e prestazionale, anche attraverso eventuale ampliamento e/o potenziamento degli stessi. Per i complessi e le strutture di valore storico architettonico, come individuati negli elaborati del PS, tutti gli interventi dovranno assicurare il rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e formali degli organismi edilizi.



Tav. PR3.2 - Morfotipi insediativi

Aree di degrado e rigenerazione urbana

Il PS individua le aree connotate da degrado di cui all'art. 123 della L.R. 65/14 (aree di degrado urbanistico e socioeconomico), rappresentate nella **Tav. PR3.1 - Patrimonio Territoriale: Struttura insediativa**. Tali aree, che coinvolgono estese parti del tessuto urbano di Poggibonsi (Palagetto, via Senese/via Sangallo, via Lavagnini), sono prevalentemente corrispondenti ad edifici e complessi produttivi dismessi e degradati sotto il profilo socioeconomico, urbanistico, strutturale, igienico sanitario, paesaggistico.

Gli strumenti urbanistici vigenti contengono già una ricognizione dettagliata dei comparti da sottoporre ad azioni di rigenerazione urbana, articolata in schede progetto puntuali. Il Piano Operativo e/o gli altri eventuali atti di programmazione predisposti dall'AC (atto di ricognizione di cui all'art. 125 comma 2 della LR 65/14, eventuali piani di settore, etc), aggiornando ed integrando ove necessario il quadro conoscitivo esistente, dovranno individuare l'effettiva estensione e consistenza degli ambiti di degrado e definire per ciascuno di essi gli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana e/o di recupero paesaggistico ambientale da attivare a livello di ambito urbano e di comparto, secondo una logica di sistema ed in coerenza con gli indirizzi strategici di cui al successivo Titolo IV.

Uno dei principali obiettivi strategici del Piano Strutturale riguarda infatti il processo di riqualificazione urbana, ed in particolare le operazioni di **rigenerazione urbana** che interessano ampie e consistenti parti della città.

Il Piano, in continuità con gli indirizzi contenuti nella strumentazione urbanistica vigente, definisce regole ed orientamenti per la corretta attuazione del processo di rigenerazione, in modo che le operazioni siano a *garanzia dell'interesse pubblico e dell'utilità collettiva*. In tal senso, gli interventi di rigenerazione non sono affrontati individualmente, ma contribuiscono a realizzare una **idea di città** in cui diviene centrale il **miglioramento qualitativo sia funzionale che dell'immagine urbana**, anche attraverso l'implementazione di standard, infrastrutture, servizi.

In generale, la disciplina di PO dovrà garantire la riqualificazione urbanistica dei singoli ambiti e/o comparti perseguendo:

- la realizzazione di aree pubbliche e funzioni di interesse generale organicamente relazionate al sistema degli spazi di interesse collettivo;
- la realizzazione di un tessuto polifunzionale integrato con la struttura urbana ed articolato in rapporto agli spazi pubblici e a verde;
- la qualificazione ed il potenziamento delle connessioni funzionali ed ecologiche con il sistema del verde urbano e della mobilità ciclopedonale, nonché delle relazioni percettive e di fruizione con gli ambiti di valore ambientale e paesaggistico;
- la razionalizzazione e l'adeguamento delle infrastrutture e delle urbanizzazioni esistenti;
- l'adozione di soluzioni progettuali e costruttive volte alla massima sostenibilità ambientale ed energetica.
- l'individuazione di idonee fasce inedificabili e/o allineamenti da rispettare in relazione alla presenza di infrastrutture pubbliche e/o elementi di tutela paesaggistica ed ambientale, da destinare prioritariamente a verde attrezzato e percorsi ciclo pedonali, con funzione di qualificazione dell'immagine urbana e delle relazioni funzionali e percettive.

Di seguito alcune considerazioni relative ai principali ambiti di riqualificazione/rigenerazione urbana:

Ambito di via Spartaco Lavagnini

L'ambito interessa un ampio comparto ricompreso tra via Spartaco Lavagnini e l'argine settentrionale dell'Elsa. L'area è occupata da fabbricati produttivi dismessi o fortemente sottoutilizzati, prevalentemente in condizioni di forte degrado igienico, strutturale ed urbanistico.

Obiettivo è la riqualificazione del tessuto urbano attraverso operazioni di rigenerazione finalizzate a qualificare la zona dal punto di vista ambientale, delle funzioni, del verde, dei servizi e degli spazi di interesse pubblico. In relazione all'ubicazione rispetto al tessuto urbano e alle infrastrutture presenti, il Piano favorisce prevalentemente l'insediamento di funzioni residenziali e di servizio.

In quest'ambito l'asta fluviale dell'Elsa può recuperare il suo valore storico quale elemento di relazione e d'uso all'interno del tessuto urbano. Il Piano sviluppa questa potenzialità, rafforzando i sistemi di connessione visiva e funzionale tra le due sponde e, con esse, verso la struttura urbana. Gli interventi di rigenerazione sono inseriti in questa prospettiva, garantendo la continuità delle relazioni tra la città ed il fiume, sia attraverso opportuni varchi visivi che prevedendo un sistema organico continuo di spazi ad uso pubblico a verde e servizi.

Ambito del "Palagetto"

L'area fa parte del tessuto edificato a carattere misto residenziale, produttivo e commerciale ubicato a sud del fiume Elsa, in corrispondenza dell'ingresso alla città da via San Gimignano. Il comparto è interessato da insediamenti a carattere artigianale, in parte dismessi, che non presentano alcun valore architettonico testimoniale.

L'obiettivo di Piano è la riqualificazione del tessuto urbano della zona di ingresso alla città con miglioramento funzionale e percettivo, incremento quantitativo e qualitativo degli standard e degli spazi pubblici, valorizzazione delle connessioni funzionali, paesaggistiche ed ecologiche con il sistema insediativo ed ambientale, con particolare riferimento alla vicina collina di Montelonti.

La trasformazione dell'area è inserita nell'ambito di una più ampia riqualificazione del tessuto urbano, che coinvolge le due sponde dell'Elsa. Si stabilisce quindi una forte relazione tra le operazioni di rigenerazione della zona di Via Lavagnini con il comparto di Palagetto e via San Gimignano.

Tra i due ambiti evidenziati si colloca un'ulteriore area di rigenerazione che può assumere il ruolo di cerniera tra i due comparti, e tale da stabilire connessioni trasversali tra questi ed il fiume.

Nell'ambito del sistema delle aree pubbliche e dei servizi, il Piano prevede la formazione di un *ampio parco urbano*, in posizione centrale rispetto al sistema delle aree pubbliche esistenti e di progetto.

Ambito Via San Gallo-Via Senese

Esaminando la morfologia urbana di Poggibonsi, emerge la concatenazione tra la città murata e il promontorio della Fortezza. Mentre il centro storico è generatore delle fasi di successivo sviluppo urbano, il promontorio di Poggio Imperiale di pone quasi come elemento naturalistico ed invariante rispetto ai processi di trasformazione. La realizzazione della ferrovia incide la struttura insediativa e territoriale, differenziando le due parti: quella tra la ferrovia ed il fiume Elsa, e quella, di più recente formazione, tra la ferrovia ed il torrente Staggia.

La zona che dalla Stazione ferroviaria si estende fino alla Chiesa del Romituzzo è caratterizzata dal percorso primario di via Senese, sul quale si è impostata l'evoluzione di questa parte della città, che ritrova i suoi limiti fisici nel tracciato della ferrovia e nelle pendici della collina di Poggio Imperiale.

E' stata operata una lettura del processo di formazione e delle funzioni in atto, rilevando ambiti residenziali frammentati a comparti produttivi e zone di degrado. Nell'ambito del sistema urbano questa zona può svolgere un ruolo determinante per la ricostituzione delle relazioni tra le due parti della città, oggi separate, tentando di ristabilire unitarietà paesaggistica tra la Fortezza ed il sistema idrografico dello Staggia, attraverso la creazione di elementi di connessione funzionale e percettiva.

In particolare, il processo di rigenerazione urbana, articolato in comparti distinti ma integrati in un disegno unitario, prevede l'individuazione prioritaria delle aree da destinare a spazi pubblici, percorsi e servizi, aree verdi, in modo da prefigurare un assetto urbano coerente con la morfologia del tessuto consolidato. Ove possibile, si dovrà intervenire sul ridisegno del tessuto, ricercando la formazione di spazi di centralità al fine di interrompere la linearità della struttura insediativa (p. es. Romituzzo, l'area oggi occupata da impianto carburanti, ecc.).

Allo stesso tempo è essenziale la valorizzazione delle relazioni percettive e funzionali con l'emergenza storico-culturale della Fortezza. Per i comparti di via San Gallo, che si affacciano direttamente verso la Fortezza, il Piano Operativo dovrà definire le regole generali di organizzazione planivolumetrica, volte a garantire non solo la riqualificazione dell'edificato, ma anche la realizzazione di connessioni visive e funzionali con il sistema di promontorio (percorsi pedonali e ciclabili, alberature, varchi ed aree libere, ecc.). A tal fine sarà auspicabile un progetto a direzione pubblica per la programmazione degli interventi a verde e di sistemazione paesaggistica, nonché del sistema dell'accessibilità al parco urbano della Fortezza.

Sotto l'aspetto funzionale, è da favorire la mixità delle funzioni urbane, in coerenza con il ruolo di questa parte di città rispetto al sistema complessivo.

Riqualificazione insediativa e sostenibilità ambientale

La riqualificazione della struttura insediativa nel suo complesso include anche l'adeguamento delle infrastrutture a rete e la valutazione degli effetti indotti sulle risorse, con particolare attenzione al fabbisogno idrico e depurativo. In tal senso, ai fini della valutazione della sostenibilità delle scelte insediative, devono essere sempre preventivamente verificati la disponibilità di approvvigionamento idrico, la funzionalità e l'adeguatezza della rete fognaria, degli impianti di depurazione dei reflui, delle modalità di raccolta e gestione dei rifiuti, assegnando priorità a riutilizzo, a recupero ed a riciclaggio.

Riguardo alla sostenibilità energetica degli interventi, il PS orienta verso sistemi di progettazione e/o costruzione capaci di ottimizzare l'efficienza energetica degli insediamenti e degli edifici (soluzioni passive), disincentivando il ricorso a soluzioni tecnologiche a posteriori.

A tali fini, le scelte insediative danno conto dei caratteri dei siti e delle condizioni climatiche ed ambientali, in modo che sia possibile ottimizzare l'utilizzo delle risorse in relazione agli effetti attesi ed agli obiettivi di riduzione degli impatti.

L'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili può essere applicato al miglioramento, in termini di sostenibilità ambientale, del tessuto insediativo esistente nel rispetto dei suoi peculiari valori storici, urbanistici e paesaggistici.

Il PO dovrà prevedere una specifica disciplina atta a promuovere ed incentivare l'adozione di criteri e soluzioni progettuali volte alla qualificazione ambientale ed energetica del patrimonio edilizio esistente e delle nuove costruzioni, anche attraverso la definizione di specifici requisiti prestazionali, nonché attraverso azioni di sensibilizzazione individuale e collettiva rispetto ai temi del risparmio delle risorse.

Il Piano Strutturale favorisce l'istituzione delle Comunità Energetiche Rinnovabili quale strumento strategico per il risparmio delle risorse, nel rispetto dei valori paesaggistici. Pertanto appare opportuno che vengano promosse modalità idonee per incentivare la riqualificazione energetica degli edifici e la sostenibilità delle attività produttive, anche attraverso l'organizzazione di comunità energetiche rinnovabili (CER), con particolare attenzione al coinvolgimento del comparto industriale artigianale locale.

Territorio urbanizzato

Attraverso la lettura critica della struttura insediativa il Piano Strutturale individua il perimetro del territorio urbanizzato nella **Tav. PR3.3 – Patrimonio Territoriale: Territorio Urbanizzato**.

Ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/14, "il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria". Sempre ai sensi del comma 4 dell'articolo citato "L'individuazione del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del bisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani."

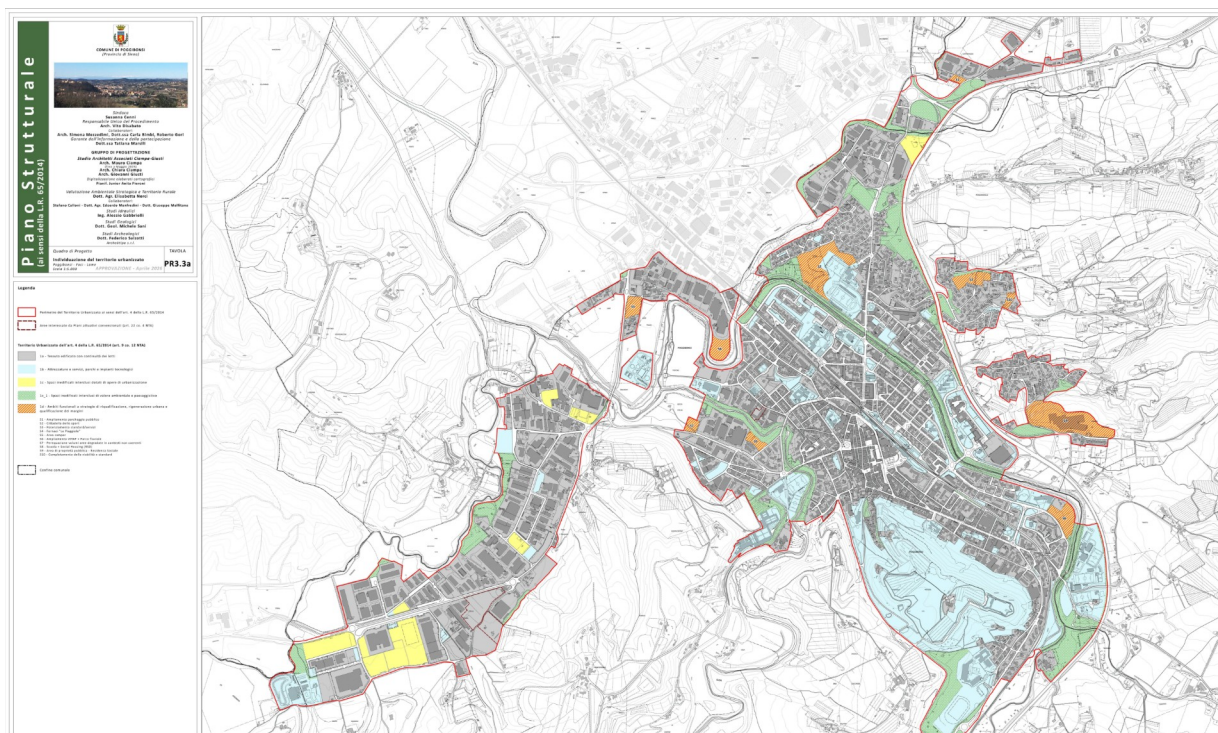
All'interno del territorio urbanizzato il PO potrà valutare eventuali possibilità di crescita e completamento di parti del tessuto insediativo, purché funzionali alla qualificazione del margine urbano, alla realizzazione di strategie di rigenerazione urbana e/o alla realizzazione di attrezzature e spazi di interesse pubblico.

A tal fine, il P.S. include nel territorio urbanizzato alcuni ambiti funzionali all'attuazione di strategie di riqualificazione insediativa e di ridisegno dei margini urbani, per i quali sono definiti specifici obiettivi all'interno delle schede UTOE.

L'individuazione del territorio urbanizzato è stata condotta nel rispetto delle citate disposizioni, nonché in coerenza con le indicazioni contenute nel PIT con valore di Piano Paesaggistico approvato con DCR 37/2015, con particolare riferimento alla Carta del Territorio Urbanizzato 1: 50.000 ed attraverso la lettura dei morfotipi insediativi di cui alla III° Invariante.

La perimetrazione del territorio urbanizzato ha tenuto inoltre di conto degli interventi edilizi di recente attuazione non ancora rappresentati nella cartografia regionale, nonché delle aree interessate da Piani Attuativi convenzionati ancora vigenti.

In sede di redazione dei Piani Operativi potranno essere apportate minime rettifiche alla perimetrazione del Territorio Urbanizzato, conseguenti alla lettura del tessuto a scala di maggior dettaglio, anche tenendo conto dell'assetto catastale e morfologico delle aree interessate, senza che tali rettifiche costituiscano variante al Piano Strutturale.



Tav. PR3.3 - Territorio urbanizzato

Sistema della mobilità

Il sistema della mobilità è costituito dall'insieme delle infrastrutture viarie, dei percorsi e dei relativi servizi di carattere lineare o puntuale che interessano il territorio comunale.

Il PS si propone come obiettivo strategico l'adeguamento e riqualificazione della rete di mobilità esistente, quale elemento prioritario per la valorizzazione del territorio, anche in relazione agli aspetti di carattere paesaggistico-ambientale. Il Piano Strutturale definisce pertanto gli indirizzi ed i criteri da rispettare nella formazione del Piano Operativo e degli altri di governo del territorio previsti dalla L.R. 65/14, nonché dei piani di settore previsti dalla vigente normativa, assumendo come criterio preferenziale la riorganizzazione e l'adeguamento funzionale della viabilità esistente, rispetto alla programmazione di nuove arterie viarie.

Il sistema della mobilità si articola in:

- **Viabilità primaria:** corrisponde alla rete infrastrutturale di competenza nazionale, regionale e provinciale, per la quale potranno essere concertati con gli enti competente azioni di riqualificazione ed adeguamento. Particolare attenzione dovrà essere posta al tema della riconfigurazione funzionale e paesaggistica dei nodi infrastrutturali d'accesso al territorio comunale (in particolare le entrate/uscite del raccordo autostradale Firenze-Siena), quale occasione e opportunità per l'attuazione di operazioni di riqualificazione paesaggistica e rafforzamento dell'immagine territoriale attraverso il miglioramento percettivo dei nodi e dei corridoi viari, da vedere come elemento di relazione dello spazio urbano e rurale anziché esclusivamente come corridoio di percorrenza o attraversamento.

Attraverso la pianificazione di settore potranno essere valutati progetti di razionalizzazione ed alleggerimento del traffico urbano di Poggibonsi.

- **Viabilità urbana:** per la rete stradale urbana, articolata in viabilità principale e locale, la programmazione degli interventi, da definire anche in coordinamento con il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile, deve essere finalizzata alla riqualificazione complessiva ed al miglioramento della sostenibilità del sistema di mobilità attraverso:
 - il miglioramento dei livelli di sicurezza, salubrità ed impatto ambientale della circolazione stradale, anche mediante la riorganizzazione del sistema di circolazione veicolare rispetto alle principali direttrici di bypass e penetrazione, con l'introduzione di aree urbane con traffico a velocità ridotta ("città 30 Km/h"), oltre alla possibile riconfigurazione di nodi viari puntuali;
 - la riorganizzazione del sistema della sosta, prevedendo una rete di parcheggi scambiatori integrata al sistema del trasporto pubblico e della rete ciclabile;
 - il miglioramento del livello di inclusività ed accessibilità dei percorsi di mobilità, con particolare attenzione alle connessioni con lo spazio pubblico e le funzioni di interesse generale, da perseguire anche attraverso l'aggiornamento e l'implementazione del PEBA;
 - il potenziamento e sviluppo della rete di mobilità ciclopedonale e relativi servizi, sviluppandone le interconnessioni con i nuclei storici ed il territorio rurale;
 - l'implementazione dell'intermodalità, con particolare attenzione alla logistica a servizio delle attività produttive e della rete commerciale.

In tal senso assume un ruolo fondamentale la **valorizzazione e la qualificazione della Stazione ferroviaria** e delle aree ad essa funzionalmente collegate, quale porta di accesso al territorio e polo aggregatore di servizi al cittadino ed al turista, nonché nodo intermodale tra i diversi mezzi di trasporto.

- la **rete dei percorsi di matrice storica e delle viabilità minore**, di carattere pubblico, vicinale e/o privato, deve essere intesa come struttura funzionale del territorio e "bene comune", da salvaguardare nella sua componente storica e paesaggistica e da razionalizzare in alcune parti all'interno di un piano di riqualificazione complessiva. Pertanto viene favorito il recupero e/o l'affermazione dell'uso pubblico per l'accessibilità e la fruizione dei beni culturali e paesaggistici, con particolare riferimento al sistema degli itinerari e dei percorsi storici. Il PO dovrà precisare le modalità e le caratteristiche di realizzazione delle eventuali opere e manufatti, in modo da garantire il rispetto dei valori storici e paesaggistici.
- un ulteriore obiettivo del PS è il **potenziamento e la valorizzazione del sistema delle reti di mobilità "dolce"** (rete escursionistica connessa al patrimonio storico ambientale, ciclovie, percorsi pedonali protetti), finalizzata non solo a promuovere forme di mobilità sostenibile ma anche una valorizzazione e maggiore fruibilità dei luoghi di interesse naturalistico, storico e culturale del territorio.

Il PO dovrà pertanto programmare azioni rivolte al miglioramento e allo sviluppo della rete territoriale dei percorsi e degli itinerari cicloturistici ed escursionistici, funzionalmente integrata e connessa con il sistema della ciclabilità urbana. Tale rete di percorsi dovrà essere realizzata prioritariamente attraverso il recupero e la valorizzazione dei percorsi esistenti di carattere storico, naturalistico e rurale (con particolare attenzione a quelli di matrice storica), anche attraverso la promozione di programmi e progetti tematici collegati alla valorizzazione turistica e naturalistica del territorio.

La struttura agro-forestale

Il Piano Strutturale definisce le regole di tutela, riproduzione e trasformazione della struttura agroforestale quale componente del patrimonio territoriale di cui all'art. 4 della L.R. 65/14, in coerenza ed in applicazione delle disposizioni e della disciplina del PIT con valore di Piano Paesaggistico (PIT-PPR), con particolare riferimento ai contenuti di cui alla *Scheda d'ambito n. 09 –Val d'Elsa*, nonché alla disciplina dei Beni Paesaggistici di cui all'allegato 8B.

La struttura agroforestale, come individuata nelle **Tav. PR4 - Patrimonio territoriale: la struttura agroforestale** è costituita dalle seguenti componenti:

Morfotipi rurali:

- *Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle (n.6).*
- *Morfotipo della viticoltura (n.11).*
- *Morfotipo dell'olivicoltura (n.12).*
- *Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto (n.15).*
- *Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina (n.16).*
- *Morfotipo del mosaico collinare e a oliveto e vigneto prevalenti (n.18).*
- *Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari (n.20).*

Gli indirizzi e le disposizioni contenuti nella disciplina di PS finalizzati al riconoscimento dei caratteri specifici, dei principi generativi e delle regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti di cui sopra. Tali caratteri, principi e regole sono pertanto da intendersi quali Invarianti Strutturali ai sensi dell'art. 5 comma 1 della L.R. 65/14, e rivestono valore prescrittivo per l'individuazione degli indirizzi strategici di cui al Titolo IV, nonché per la definizione della disciplina di Piano Operativo e dei Piani di settore comunali.

Il Piano Strutturale detta alcuni indirizzi strategici di carattere generale per il Piano Operativo, di seguito delineati:

- favorire nei sistemi collinari l'adozione di tecniche colturali atte a ridurre i deflussi liquidi e solidi, attraverso il contenimento dell'estensione delle unità colturali, un'infrastrutturazione agraria efficiente e l'adozione di cicli produttivi a elevata copertura del suolo;
- salvaguardare i versanti, in particolare quelli interessati da estese piantagioni di colture legnose, anche favorendo l'adozione di metodi colturali e sistemi d'impianto atti a contenere l'erosione del suolo;
- favorire la conservazione dei paesaggi agricoli tradizionali, anche attraverso interventi di mitigazione delle attività agricole intensive; evitare la trasformazione in complessi turistici e golfistici;
- tutelare l'integrità morfologica e percettiva dei centri, nuclei, aggregati storici che rappresentano emergenze visuali di valore paesaggistico e storico-culturale, le loro relazioni con gli intorni agricoli, nonché le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità, attraverso la riduzione dei processi di urbanizzazione lungo i crinali e sui versanti, con particolare riferimento alla tutela del centro antico con la Fortezza, di Poggibonsi;

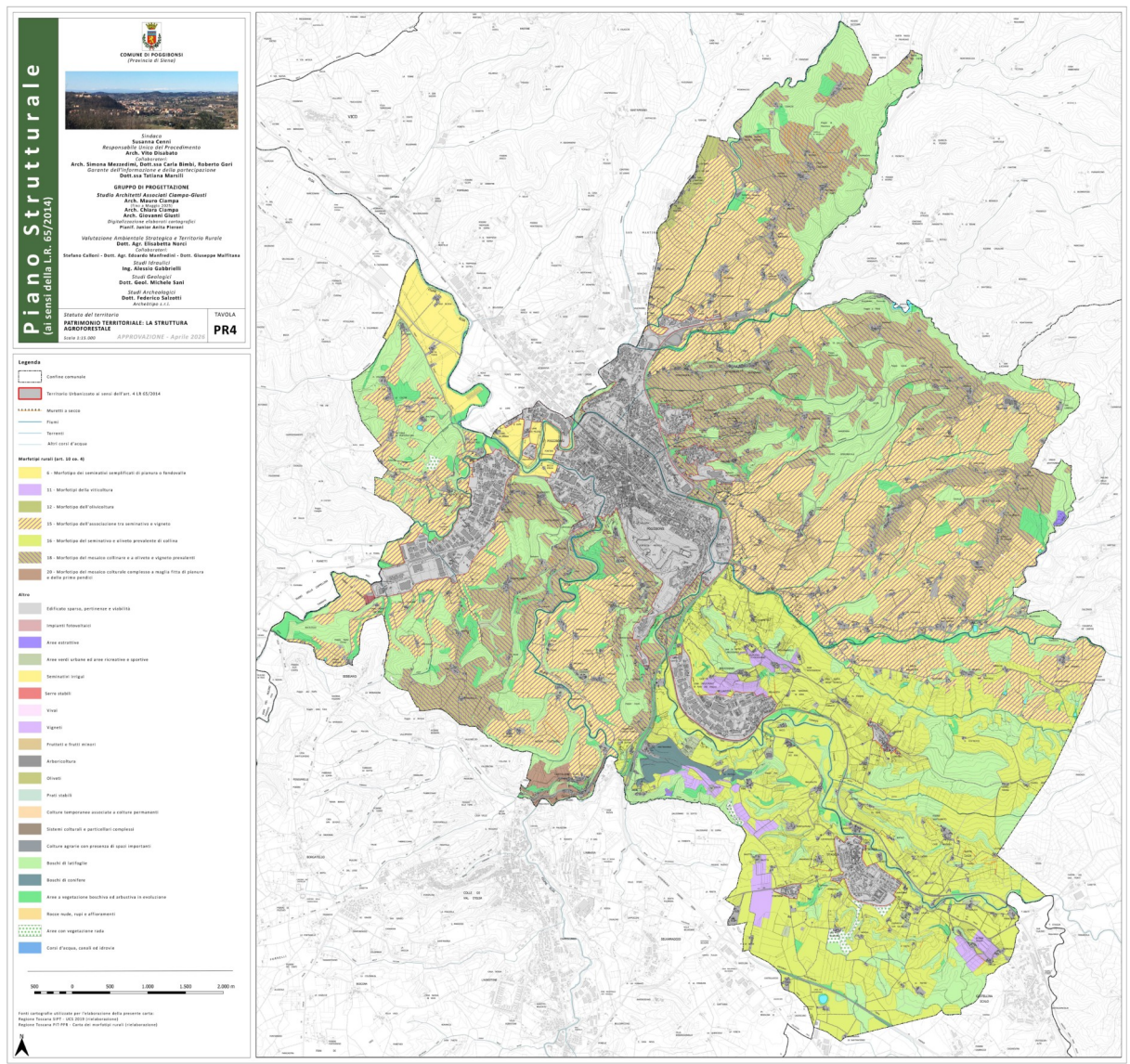
- tutelate le relazioni funzionali e paesaggistiche fra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiandone il riuso in funzione dello svolgimento di attività agricole;
- tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e infrastrutture storiche collinari connesse con la Via Francigena e la fitta rete della viabilità minore di matrice storica, comprese le relative alberature e siepi e i manufatti di valenza storico testimoniale, promuovendone il mantenimento in termini di integrità e continuità (in particolare nelle aree individuate nella **Tav. PR3 - Carta del Patrimonio territoriale: la struttura agro-forestale: morfotipi 16, 18, 20**);
- 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;
- garantire azioni volte alla tutela del rapporto tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario, assicurando il mantenimento dell'unitarietà percettiva e (ove possibile) funzionale, tra elementi del sistema insediativo e tessuto dei coltivi;
- favorire la conservazione attiva degli oliveti, dei seminativi, degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati, ecc.) promuovendo una diversificazione che assicuri il mantenimento del valore paesaggistico complessivo dell'area;
- 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;
- 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 alle aree individuate nella **Tav. PR3 - Patrimonio territoriale: la struttura agro-forestale** (morfotipi 16, 18, 20);
- 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" 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 limitando l'impermeabilizzazione dei suoli;
- 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 (di cui alla **Tav. PR3 - Patrimonio territoriale: la struttura agro-forestale: morfotipo 6** e alla **Tav. PR2 - Patrimonio territoriale: la struttura ecosistemica**).

In sede di PO dovrà inoltre essere definita una specifica **disciplina relativa al territorio rurale** in attuazione della L.R. 65/2014 e del relativo regolamento di attuazione DPGR 63/R/2016, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Gli indirizzi normativi del Piano Strutturale per il Piano Operativo dovranno rispondere in particolare modo alle esigenze degli agricoltori a titolo principale e/amatoriale ai fini di una tutela del

territorio sia dal punto di vista geomorfologico, idraulico, ecologico e di salvaguardia della biodiversità.

- Il Piano Operativo comunale dovrà declinare la legge 65/2014 e smi ed il Regolamento di attuazione 63/R, definendo in dettaglio le modalità di presentazione delle richieste per avere accesso agli interventi previsti dalla legge e disciplinando attività agricole minori come entità o meno comuni, che possono dar luogo a produzioni di nicchia significative e diversificate importanti per il mantenimento della popolazione, e di sicurezza dei suoli.
- Il Piano Operativo dovrà riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico.
- Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:
 - venga mantenuta la relazione spazio-funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
 - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni, evitando la frammentazione con delimitazioni fisiche, pavimentazioni non omogenee etc.).
- I nuovi annessi agricoli siano realizzati:
 - assecondando la morfologia del terreno, escludendo o limitando gli interventi di sbanca-mento;
 - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;
 - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegiando l'edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'instal-lazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.
- Il PO dovrà subordinare la realizzazione di annessi agricoli ed amatoriali, manufatti temporanei alla realizzazione di interventi di implementazione di elementi della rete ecologica quali siepi, boschetti e macchie; il PO determinerà la proporzione tra entità degli interventi e relative siste-mazioni ambientali e paesaggistiche in termine di mq di verde da realizzare o di altri parametri dimensionali individuati dal PO.
- Il PO regolamerterà la possibilità e le modalità di realizzare recinzioni in territorio rurale, che sarà ammessa solo se giustificata dalla presenza di colture. Le recinzioni, in ogni caso, dovranno essere accompagnate dalla contemporanea messa a dimora di siepi vive costituite da specie spinescenti e dotate di frutti invernali, in modo da costituire in futuro una recinzione viva e con-temporaneamente un elemento della rete ecologica.



Tav. PR4 – La struttura agroforestale

I beni paesaggistici

Nel Comune di Poggibonsi sono presenti i seguenti beni paesaggistici:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs 42/04:

- D.M. 06/04/1965 G.U. 108 del 1965 *Le colline site nel territorio del comune di Poggibonsi*
- D.M. 29/08/1970 G.U. 228 del 1970 *Zona circostante la superstrada Siena-Firenze nel territorio del comune di Poggibonsi*

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04:

- I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice)
- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna” (art.142 c.1, lett. c, Codice)

- I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi” (art. 142 c.1 lett. f, Codice)- *Bosco di Santa Agnese-Riserva provinciale*- modesta porzione a confine con l’ambito comunale di Castellina in Chianti.
- I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227” (art.142. c.1, lett. g, Codice)

Nella cartografia di PS sono rappresentate le aree di cui all’art. 136 e le aree di cui all’art. 142 del DLgs42/2004, cfr **Tav. QC1a - Beni Culturali e Paesaggistici (1:15.000)**

Si fa presente che in sede di conformazione paesaggistica del vigente PO con contestuale adeguamento del P.S. è stata effettuata una ricognizione puntuale delle aree tutelate per legge (c.d. “aree Galasso”), con particolare attenzione alle seguenti aree:

- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (art.142. c.1, lett. c, Codice)
- I territori coperti da foreste e da boschi (art.142. c.1, lett. g, Codice)

Per quanto riguarda le aree di cui al punto a) è stata condotta in sede di conformazione del PO una specifica verifica di dettaglio volta a deperimetrare dagli ambiti interessati dal vincolo le aree escluse per legge (zone A e B quali individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti al 1985) ed i tratti di esclusione ai sensi DCRT n. 95 dell’11 marzo 1986.

E’ stata inoltre tenuto conto della proposta di semplificazione ai sensi art. 143 comma 4 lettera a) del D.Lgs 42/2004 relativa al Torrente Foci, oggetto di specifico studio predisposto dall'Amministrazione Comunale, approvata secondo le procedure previste dal Codice e dal PIT-PPR.

Il Piano Strutturale, in conformità con la disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT_PPR), recepisce la disciplina dei beni paesaggistici di cui all’Elaborato 8B e relativi allegati, recante, oltre agli obiettivi ed alle direttive:

- le specifiche prescrizioni d’uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico di cui all’articolo 136 del Codice come formulate nelle relative Schede di cui all’Elaborato 3B e comprensive delle cartografie recanti l’individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;
- le prescrizioni d’uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell’articolo142 del Codice, comprensive delle cartografie recanti l’individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice;

Ai sensi dell’art. 20 della Disciplina del PIT, i contenuti degli strumenti di pianificazione comunale assicurano il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT, secondo le procedure di cui all’art. 21 della Disciplina citata.

Il Piano Strutturale fa pertanto proprie le direttive, le prescrizioni, le prescrizioni d’uso contenute nelle schede di cui all’Elaborato 3B relative ai beni paesaggistici ai sensi del D.L.gs 42/2004 e riportati nella **Tav. QC 1a - Beni culturali e paesaggistici**.

Il PS per tali beni recepisce e integra nella propria disciplina (cfr. art. 11 delle NTA) gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni contenute negli specifici provvedimenti di vincolo prevedendo la conservazione e la valorizzazione dei beni e dei relativi ambiti, e ne promuove la messa a sistema in una visione territoriale, anche al fine della loro valorizzazione e fruizione sostenibile.

Strategie e obiettivi del Piano

In coerenza con i principi enunciati in premessa, gli obiettivi strategici del Piano possono essere declinati rispetto ad alcuni tematismi principali:

QUALITA' URBANA E CITTA' PUBBLICA

- a. Implementare la qualità urbana e della città pubblica partendo dall'efficienza e dalla messa a sistema degli spazi pubblici e di uso pubblico (servizi, verde di quartiere, reti ciclo pedonali, parchi, etc), affrontando il tema dello spazio pubblico come elemento cardine di coesione sociale e comunitaria.
- b. Valorizzazione dei centri storici di Poggibonsi e di Staggia e degli insediamenti consolidati attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, l'integrazione e la complementarietà funzionale del tessuto (residenza, servizi, attività culturali, ricettive e commerciali, spazi pubblici e a verde).
- c. Riqualificazione urbanistica, edilizia ed energetica del tessuto urbano ed edilizio anche attraverso la definizione di regole e requisiti prestazionali.
- d. Individuazione di servizi ad elevato valore aggiunto (culturali, congressuali, ricreativi, sportivi, ecc.) capaci di integrare-migliorare l'attrattività, anche turistica, del territorio. A titolo esemplificativo e non esaustivo, costituiscono obiettivi del PS il recupero della ex fornace delle Piaggiole come centro congressuale e struttura per eventi sportivi e di pubblico spettacolo (palazzetto) oltre ad altre eventuali funzioni integrate e compatibili, la valorizzazione ed il potenziamento dell'area del "tondo" a Poggibonsi per la realizzazione di un polo sportivo multifunzionale, la realizzazione di un parco urbano nella zona del Bernino Campostaggia in connessione e potenziamento degli impianti sportivi.
- e. Potenziamento e valorizzazione del sistema delle strutture scolastiche, sia attraverso il rinnovo e la qualificazione dei plessi esistenti che la realizzazione di nuovi poli (via Aldo Moro, San Lucchese), promuovendo l'integrazione con il sistema del verde ed i percorsi della mobilità dolce.
- f. Favorire la formazione di centralità di vicinato, catalizzatrici di servizi e tra loro relazionate anche attraverso connessioni di rete ecologica e di viabilità a prevalente carattere ciclopedonale; ubicazione dei parcheggi e degli standard secondo una logica di prossimità.
- g. Dotazione di standard urbanistici ed attrezzature di interesse pubblico nelle parti di tessuto maggiormente carenti e/o periferiche, anche attraverso interventi di riqualificazione e completamento del tessuto (p. es. area di Casalino, Mocarello e Pancole).
- h. Qualificazione e valorizzazione degli insediamenti di Staggia senese e Bellavista mediante la riqualificazione ed il potenziamento dei servizi e delle attrezzature di interesse pubblico, degli spazi culturali, sociali e sportivo-ricreativi, lo sviluppo di forme di accoglienza turistica diffusa ed integrata con il territorio e gli insediamenti (p. es. area camper a Bellavista, albergo diffuso a Staggia senese).

RIGENERAZIONE URBANA

- a. Promuovere il processo di rigenerazione urbana in quanto fattore strategico per la qualità urbana, sociale, ambientale e paesaggistica, superandone la dimensione strettamente edilizia ed inserendolo in una più appropriata dimensione urbana e paesaggistica.
- b. Utilizzare la rigenerazione per riammagliare le parti dell'organismo insediativo attualmente in condizioni di fragilità o di degrado, attivandone processi di rivitalizzazione sociale e riqualificazione urbanistica e paesaggistica (aree urbane di Via Sangallo/via Senese, Palagetto, via Lavagnini, ma anche situazioni puntuali interne al tessuto).
- c. Soddisfacimento della domanda abitativa attraverso interventi di rifunzionalizzazione, di rigenerazione e completamento del tessuto urbano, anche attraverso strumenti perequativi, senza nuovo consumo di suolo (vedi ad esempio il possibile recupero degli insediamenti produttivi esistenti in loc. la Magione, da affrontare attraverso interventi di delocalizzazione/trasferimento in aree idonee).
- d. Contribuire nell'ambito degli interventi di rigenerazione, tramite la definizione di incentivi e premialità al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici e all'integrazione dell'offerta residenziale con la realizzazione di alloggi e servizi abitativi nelle diverse tipologie e forme di housing sociale.
- e. Revisione ed adeguamento delle funzioni previste nelle diverse parti della città al fine di migliorare le relazioni sociali dei residenti, promuovere la vitalità sociale ed economica del tessuto urbano, incrementare l'offerta di servizi (Piano delle Funzioni).
- f. Introdurre criteri di flessibilità nell'articolazione delle diverse funzioni nell'ambito delle previsioni di trasformazione e recupero, al fine di favorire l'effettiva fattibilità delle previsioni in linea con la rapida evoluzione del sistema socio economico.

RESIDENZA, COMMERCIO, TURISMO

- a. Rispondere al fabbisogno abitativo sia attraverso l'ampliamento e la qualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica che mediante più ampie tipologie di housing sociale, anche secondo modelli socialmente ed ambientalmente innovativi (eco-quartieri, co-housing, ecc.) capaci di proporre un ambiente di vita basato sullo scambio e sulla mutua solidarietà.
- b. Promuovere la realizzazione di quote di social housing nell'ambito degli interventi di rigenerazione urbana, anche mediante specifici accordi convenzionali e/o premialità.
- c. Sostenere e consolidare la rete del commercio di vicinato attraverso azioni integrate di riqualificazione urbana, valorizzazione e rigenerazione degli spazi pubblici e privati, riorganizzazione del sistema di accesso e sosta nel centro urbano, localizzazione dei servizi e delle funzioni di interesse pubblico, mantenimento dei limiti già fissati per le grandi strutture di vendita.
- d. Favorire il consolidamento di un turismo lento, interessato ai valori storici, culturali e paesaggistici del territorio di Poggibonsi, che può assumere il ruolo di porta di accesso della Valdelsa e del Chianti. In tal senso è di importanza strategica la valorizzazione e l'ulteriore sviluppo del polo di Poggio Imperiale e dell'Archeodromo, e delle altre emergenze archeologiche, storiche e culturali a questi collegate, degli itinerari d'arte (anche contemporanea), del sistema dei cammini storici che coinvolgono il territorio, della rete di percorsi ed aree verdi che devono costituirne il tessuto connettivo.
- e. Promuovere il miglioramento e l'adeguamento dell'offerta turistica **anche** nelle forme dell'agriturismo, valorizzando e qualificando le strutture ricettive esistenti e favorendo lo sviluppo

di forme di accoglienza diffusa nel patrimonio storico urbano e rurale limitando la realizzazione di infrastrutture a servizio di tali attività (apertura nuove strade, parcheggi).

- f. Valutare la possibilità di sviluppo di un turismo congressuale attraverso le opportunità di recupero di spazi e/o complessi esistenti (p. es. l'ex fornace delle Piaggiole).

LA DIMENSIONE PRODUTTIVA

- a. Valorizzazione del sistema produttivo e delle attività industriali e artigianali in coerenza con lo storico ruolo di Poggibonsi come centro produttivo di scala territoriale, consolidandone la strategica funzione produttiva e di servizio, da far evolvere anche verso auspicabili forme di innovazione.
- b. Favorire la riqualificazione ed il potenziamento degli insediamenti produttivi esistenti attraverso il miglioramento qualitativo e funzionale di servizi, standard ed infrastrutture, nonché agendo sugli aspetti insediativi ed ambientali nella loro più ampia dimensione urbana e paesaggistica.
- c. Individuare le condizioni per possibili futuri ampliamenti dell'area produttiva di Foci, qualora necessaria per rispondere alle esigenze funzionali delle imprese e favorirne la permanenza sul territorio.
- d. Consolidamento e valorizzazione dell'asse di Via Pisana come arteria commerciale e di servizi, favorendo la riqualificazione degli insediamenti esistenti e dell'immagine urbana, salvaguardando comunque eventuali necessità di ampliamento/adequamento delle attività produttive esistenti.
- e. Promuovere interventi di riqualificazione/rigenerazione urbana per il superamento delle condizioni di degrado presenti nell'area di Drove.
- f. Potenziamento e riqualificazione delle connessioni ambientali e paesaggistiche, ricercando l'integrazione con la struttura insediativa e con l'intero territorio comunale.
- g. Favorire una visione di sistema ed una politica di concertazione con i comuni confinanti, per una strategia di riconnessione fra insediamenti e territorio e di sinergia fra i poli produttivi.

INFRASTRUTTURE E MOBILITA'

- a. Promuovere la rete degli spazi pubblici e dei percorsi urbani, con particolare riferimento alla rete di mobilità dolce, in stretta connessione con il sistema dei servizi a scala urbana (la scuola, gli impianti sportivi, le attrezzature culturali e ricreative, ecc.), la rete del verde urbano ed i parchi fluviali.
- b. Agire sulla struttura urbana esistente per stabilire relazioni tra i servizi e le funzioni urbane, attraverso l'attivazione di connessioni e percorsi accessibili a tutti (PEBA).
- c. Promuovere il concetto di "smart city" intesa come città digitale, favorendo la disponibilità di infrastrutture dedicate alla comunicazione (ICT) ed alla partecipazione sociale.
- d. Favorire l'accesso alle reti di mobilità sovracomunale.
- e. Riqualificazione e valorizzazione delle porte di accesso alla città ed ai suoi poli produttivi/culturali/sociosanitari, dalla stazione ferroviaria ai nodi di connessione infrastrutturale, anche mediante interventi di qualificazione funzionale ed integrazione paesaggistica. Riqualificazione e valorizzazione delle porte di accesso alla città ed ai suoi poli produttivi/culturali/sociosanitari, dalla stazione ferroviaria ai nodi di connessione infrastrutturale, anche mediante interventi di qualificazione funzionale ed integrazione paesaggistica. Il PO potrà individuare ambiti per la riqualificazione degli assi viari esistenti di accesso alla città, quali ad esempio via San Gimignano, via Pisana, Drove.
- f. Favorire la programmazione della mobilità sostenibile, anche attraverso il coordinamento con specifici strumenti di settore (PUMS), dando particolarmente rilievo al tema della città-territorio

accessibile, nonché all'incentivazione delle forme di mobilità pubblica e/o a basso impatto ambientale attraverso la promozione di sistemi intermodali (nodi scambiatori ferro/gomma/mobilità ciclopedonale).

VALORIZZAZIONE DEI CENTRI STORICI E DEL PATRIMONIO STORICO E CULTURALE

- a. Valorizzazione della struttura insediativa consolidata della città di Poggibonsi e di Staggia senese, e delle aree con esse interagenti, costituite da un insediamento compatto sviluppatosi a partire dal nucleo storico, attraverso:
- Tutela e Conservazione attiva per l'edificato di antica formazione.
 - Attivazione del processo tipologico nel tessuto consolidato quale strumento di riqualificazione ed adeguamento evolutivo alle esigenze abitative della comunità residente.
 - Rivitalizzazione funzionale dei tessuti storici anche agendo sui servizi e sulla rete commerciale/artigianale minuta e compatibile con la residenza (p.es. centro commerciale naturale), promuovendo azioni di occupazione e riuso degli spazi disponibili anche in forme flessibili e temporanee (temporary store, ecc.)
 - Valorizzazione del patrimonio storico archeologico come sistema integrato organizzato intorno a polarità emergenti (Poggio Imperiale, rocca e mura urbane di Staggia), tutelandone e qualificandone le relazioni paesaggistiche con il contesto urbano e territoriale.
 - Tutela dell'integrità fisica e percettiva dei beni storico architettonici del territorio rurale e delle pertinenze.
- Gli edifici che hanno caratteri impropri e che sono posti nel centro storico potranno essere oggetto nel PO anche di operazioni di perequazione parziale/totale dei volumi in altre localizzazioni ritenute maggiormente idonee.
- b. Sviluppare i legami fra i nuclei storici del territorio sovracomunale nell'ottica di una loro complessiva valorizzazione.

RETE ECOLOGICA E PAESAGGIO

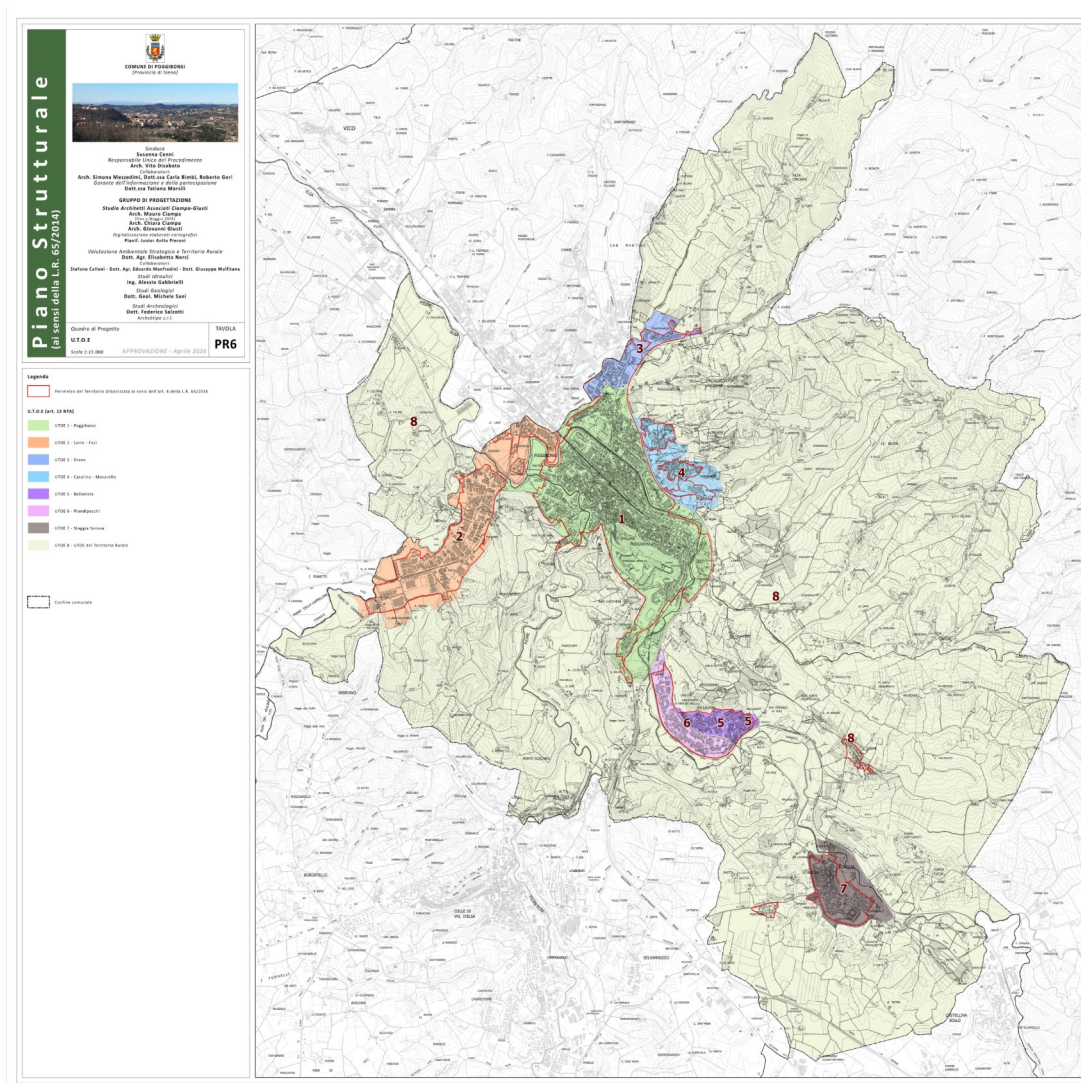
- a. Tutela e valorizzazione del paesaggio con riferimento ai caratteri di eccellenza ed esteso agli ambiti connotati da aspetti più critici.
- b. Incremento e valorizzazione della rete del verde nelle aree interne ed esterne agli insediamenti (rete ecologica urbana, integrazione costruito-natura). Potenziamento e qualificazione del sistema del verde connesso con i percorsi della mobilità dolce.
- c. Rafforzare il sistema Elsa-Staggia evidenziando la possibilità di attivare una circolarità di relazioni ai margini del sistema insediativo del capoluogo, in modo da riconnettere le dimensioni paesaggistiche, funzionali ed insediative (cintura verde quale elemento emergente dell'intero sistema).
- d. Difesa del suolo con particolare attenzione alle situazioni di rischio idraulico, coniugando le azioni di messa in sicurezza con la riqualificazione ambientale e l'interazione con la rete di mobilità dolce, la trama del verde di connessione, ed il sistema dei servizi.
- d. Ricercare forme di equilibrio tra produzione agricola e paesaggio, anche attraverso la tutela, la gestione e la valorizzazione delle risorse naturalistiche e delle emergenze di carattere storico culturale.

- e. Sviluppare le potenzialità multifunzionali delle aree agricole e forestali, coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico.
- f. Valorizzazione del sistema idrografico quale elemento ecologico di connessione, costituito dalla confluenza di Elsa e Staggia e dal reticolo idrografico minore, promuovendo la formazione di un Parco fluviale territoriale che, a partire da Campostaggia con gli impianti sportivi del Bernino, dovrà estendersi lungo il torrente Staggia fino all'immissione nel fiume Elsa, per poi collegarsi al Vallone ed alla Fortezza e ricongiungersi infine al punto di partenza. La cintura verde potrà estendersi anche alle zone industriali consolidate e al complesso ospedaliero di Campostaggia al fine di dotare dette aree di connessioni ecologiche, anche mediante percorsi ciclopedonali lungo le aste fluviali, e di dotazioni di standard.
- g. Incrementare la tutela della biodiversità e la continuità ambientale della rete ecologica.
- h. Promuovere possibili azioni volte a contrastare i cambiamenti climatici con la riduzione delle emissioni di CO2 (esempio forestazione urbana, riduzione effetto isola di calore).
- i. Implementare l'uso di fonti rinnovabili individuando regole e criteri per garantire l'approvvigionamento energetico sostenibile nel rispetto della risorsa paesaggio (p. es. promuovendo le Comunità Energetiche Rinnovabili), garantendo al tempo stesso la salvaguardia del suolo agricolo, anche attraverso una specifica regolamentazione degli impianti fotovoltaici nel territorio rurale.
- j. Promuovere uno sviluppo turistico misurato e commisurato alla qualità del contesto storico-paesaggistico del territorio favorendo sia il recupero degli insediamenti, che individuando forme di accoglienza alternative (es. aree di sosta camper) opportunamente collegate con la rete della mobilità dolce.

Le Unità Territoriali Organiche Elementari

Il Piano Strutturale, per l'attuazione dei propri indirizzi strategici, articola il territorio comunale in UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari), corrispondenti ad ambiti specifici e riconoscibili del territorio, caratterizzati da omogeneità morfologica, insediativa, paesaggistica, all'interno dei quali deve essere assicurata un'equilibrata distribuzione delle dotazioni di standard e servizi necessarie a garantire la qualità socio-territoriale. **Gli indirizzi e le azioni previste nelle UTOE nonché il relativo dimensionamento delle funzioni e dei servizi, costituiscono la componente di strategia territoriale del PS.**

La **Tav. PR6 – UTOE** individua la suddivisione dell'ambito territoriale comunale nelle singole UTOE, per ciascuna della quale sono definite le prestazioni e gli obiettivi di qualità, attraverso le Schede Norma di cui al seguito del presente capitolo. Le UTOE sono riconnesse in una struttura di relazioni unitaria attraverso una visione sistemica (ecosistemica, paesaggistica, infrastrutturale e di mobilità, insediativa, dei servizi, socioeconomica) fondata sugli elementi del patrimonio territoriale e sugli obiettivi strategici generali precedentemente enunciati.



Tav. PR6 – UTOE

Il PS individua le seguenti UTOE, rappresentate nella **Tav. PR6 - UTOE**:

- **1. Poggibonsi**
- **2. Foci – Lame**
- **3. Drove**
- **4. Casalino Mocalello**
- **5. Bellavista**
- **6. Pian dei Peschi**
- **7. Staggia Senese**
- **8. Ambito collinare**

Per ogni UTOE il PS definisce una Scheda contenente gli indirizzi specifici per il Piano Operativo, il dimensionamento sostenibile delle trasformazioni e la relativa dotazione di standard urbanistici. Le indicazioni delle Schede, riportate in calce al presente articolo, costituiscono parte integrante della disciplina di Piano hanno carattere prescrittivo per la redazione del Piano Operativo e degli altri atti di governo del territorio.

Nell'ambito del dimensionamento della funzione residenziale, il PS definisce gli obiettivi da raggiungere per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, attraverso:

- la programmazione di interventi ad opera di Enti pubblici in aree disponibili all'Amministrazione Comunale o da acquisire allo scopo;
- la previsione di quote di edilizia residenziale sociale nell'ambito degli interventi di rigenerazione urbana ad opera di soggetti privati.

All'interno delle schede norma delle UTOE sono indicati gli eventuali dimensionamenti da rispettare in fase di Piano Operativo.

Per alcune UTOE il PS individua, all'interno del territorio urbanizzato, gli ambiti strategici per previsioni volte alla riqualificazione insediativa, rigenerazione urbana e rivitalizzazione socio-economica, definendo per ciascun ambito gli specifici obiettivi da perseguire in coerenza con le disposizioni dell'art. 4 comma 4 della L.R. 65/14 nella tutela dei valori paesaggistici e di permeabilità ecologica delle aree interessate, nonché assicurando la permanenza di varchi e visuali libere.

Tali ambiti sono individuati cartograficamente nella **Tav. PR3.3 - Territorio Urbanizzato** e nella **Tav. PR7 – Sintesi delle strategie**. In sede di Piano Operativo, le eventuali previsioni di trasformazione finalizzate al raggiungimento delle strategie saranno disciplinate all'interno di specifiche schede normative di dettaglio dove siano definiti parametri, funzioni, dimensionamento, condizioni alla trasformazione, schemi direttori di orientamento alla progettazione, nonché, ove necessario, prescrizioni di carattere paesaggistico.

Nell'ambito delle UTOE, il PO potrà definire eventuali previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato, in attuazione degli obiettivi e delle azioni di PS ed in coerenza con le disposizioni dell'art. 25 della L.R. 65/14.

Le azioni di riqualificazione insediativa e paesaggistica dovranno essere programmate ed attuate nel rispetto delle risorse essenziali del territorio, in coerenza con le indicazioni statutarie relative al Patrimonio Territoriale nonché alle disposizioni generali di tutela dell'ambiente di cui al Titolo V delle Norme, contribuendo al superamento delle situazioni di criticità in esso evidenziate, nonché alla prevenzione ed al superamento del rischio idraulico, geomorfologico e sismico.

	<i>attraverso il rinnovo e la qualificazione dei plessi esistenti che la realizzazione di nuovi poli (via Aldo Moro), promuovendo l'integrazione con il sistema del verde ed i percorsi della mobilità dolce.</i>	X							
	<i>Riqualificazione ed il potenziamento dei servizi e delle attrezzature di interesse pubblico, degli spazi culturali, sociali e sportivo-ricreativi, lo sviluppo di forme di accoglienza turistica diffusa ed integrata con il territorio e gli insediamenti (p. es. albergo diffuso a Staggia senese).</i>							X	
	<i>Favorire la formazione di centralità di vicinato, catalizzatrici di servizi e tra loro relazionate anche attraverso connessioni di rete ecologica e di viabilità a prevalente carattere ciclopedonale; ubicazione dei parcheggi e degli standard secondo una logica di prossimità.</i>	X			X				X
	<i>Dotazione di standard urbanistici ed attrezzature di interesse pubblico nelle parti di tessuto maggiormente carenti e/o periferiche, anche attraverso interventi di riqualificazione e completamento del tessuto (p. es. area di Casalino, Mocarello e Pancole).</i>	X	X	X	X		X		
	<i>Riqualificazione urbanistica, edilizia ed energetica del tessuto urbano ed edilizio anche attraverso la definizione di regole e requisiti prestazionali.</i>	X			X	X		X	X
	<i>Qualificazione e valorizzazione dell'insediamento di Bellavista mediante la riqualificazione ed il potenziamento dei servizi e delle attrezzature di interesse pubblico, degli spazi culturali, sociali e sportivo-ricreativi, lo sviluppo di forme di accoglienza turistica diffusa ed integrata con il territorio e gli insediamenti</i>					X			
	<i>Promuovere il processo di rigenerazione urbana in quanto fattore strategico per la qualità urbana, sociale, ambientale e paesaggistica, superandone la dimensione strettamente edilizia ed inserendolo in una più appropriata dimensione urbana e paesaggistica.</i>	X			X				
	<i>Utilizzare la rigenerazione per riammagliare le parti dell'organismo insediativo attualmente in condizioni di fragilità o di degrado, attivandone processi di rivitalizzazione sociale e riqualificazione urbanistica e paesaggistica (aree urbane di Via Sangallo/via Senese, Palagetto, via Lavagnini, nonché situazioni puntuali interne al tessuto).</i>	X						X	

	<i>ambientale attraverso la promozione di sistemi intermodali (nodi scambiatori ferro/gomma/mobilità ciclopedonale).</i>	X	X	X					
	<i>Potenziare la dotazione di parcheggi nel rispetto della qualità ambientale e paesaggistica.</i>			X					
	<i>Ripristinare la connessione viaria tra via del Ginepro e la strada comunale delle Piaggiole.</i>				X				
	<i>Realizzazione di percorsi ciclo pedonali di raccordo con la pista per Poggibonsi e Staggia</i>								
Valorizzazione dei centri storici e del patrimonio storico e culturale	<p><i>Valorizzazione della struttura insediativa consolidata della città di Poggibonsi e delle aree con essa interagenti, costituite da un insediamento compatto sviluppatosi a partire dal nucleo storico, attraverso:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Tutela e Conservazione attiva per l'edificato di antica formazione.</i> <i>Verifica delle vulnerabilità e previsione di un Piano di manutenzione programmata dell'edilizia storica.</i> <i>Rilievo delle criticità che possono apparire nell'edilizia della fase successiva all'impianto ed ascrivibile agli ultimi decenni, a partire dal secondo dopoguerra.</i> <i>Superamento del degrado anche mediante operazioni di perequazione parziale/totale dei volumi impropri ubicati in centro storico in altre localizzazioni ritenute maggiormente idonee</i> <i>Attivazione del processo tipologico nel tessuto consolidato quale strumento di riqualificazione ed adeguamento evolutivo alle esigenze abitative della comunità residente</i> <i>Rivitalizzazione funzionale dei tessuti storici anche agendo sui servizi e sulla rete commerciale/artigianale minuta e compatibile con la residenza (p.es. centro commerciale naturale), promuovendo azioni di occupazione e riuso degli spazi disponibili anche in forme flessibili e temporanee (temporary store, ecc.)</i> <i>Valorizzazione del patrimonio storico archeologico come sistema integrato organizzato intorno a polarità emergenti (Poggio Imperiale), tutelandone e qualificandone le relazioni paesaggistiche con il contesto urbano e territoriale.</i> 	X							

	<p><i>Valorizzazione della struttura insediativa consolidata di Staggia senese, e delle aree con esse interagenti, costituite da un insediamento compatto sviluppatosi a partire dal nucleo storico, attraverso:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Tutela e Conservazione attiva per l'edificato di antica formazione.</i> • <i>Attivazione del processo tipologico nel tessuto consolidato quale strumento di riqualificazione ed adeguamento evolutivo alle esigenze abitative della comunità residente.</i> • <i>Rivitalizzazione funzionale dei tessuti storici anche agendo sui servizi e sulla rete commerciale/artigianale minuta e compatibile con la residenza (p.es. centro commerciale naturale), promuovendo azioni di occupazione e riuso degli spazi disponibili anche in forme flessibili e temporanee (temporary store, ecc.)</i> • <i>Valorizzazione del patrimonio storico archeologico come sistema integrato organizzato intorno a polarità emergenti (rocca e mura urbane di Staggia), tutelandone e qualificandone le relazioni paesaggistiche con il contesto urbano e territoriale.</i> • <i>Tutela dell'integrità fisica e percettiva dei beni storico architettonici del territorio rurale e delle pertinenze.</i> • <i>Superamento del degrado anche mediante operazioni di perequazione parziale/totale dei volumi impropri ubicati in centro storico in altre localizzazioni ritenute maggiormente idonee</i> 							X	
	<p><i>Sviluppare i legami fra i nuclei storici del territorio sovracomunale nell'ottica di una loro complessiva valorizzazione.</i></p>							X	X
	<p><i>Tutela dell'integrità fisica e percettiva dei beni storico architettonici del territorio rurale e delle pertinenze.</i></p>								X
	<p><i>Incremento e valorizzazione della rete del verde nelle aree interne ed esterne agli insediamenti (rete ecologica urbana, integrazione costruito-natura). Potenziamento e qualificazione del sistema del verde connesso con i percorsi della mobilità dolce.</i></p>	X	X	X	X	X	X	X	X
	<p><i>Rafforzare il sistema Elsa-Staggia evidenziando la possibilità di attivare una circolarità di relazioni ai margini del sistema insediativo del capoluogo, in modo da riconnettere le dimensioni paesaggistiche, funzionali ed insediative</i></p>	X							

Rete Ecologica e Paesaggio	<i>(cintura verde quale elemento emergente dell'intero sistema).</i>								
	<i>Valorizzazione del sistema idrografico quale elemento ecologico di connessione, costituito dalla confluenza di Elsa e Staggia e dal reticolo idrografico minore, promuovendo la formazione di un Parco fluviale territoriale che, a partire da Campostaggia con gli impianti sportivi del Bernino, dovrà estendersi lungo il torrente Staggia fino all'immissione nel fiume Elsa, per poi collegarsi al Vallone ed alla Fortezza e ricongiungersi infine al punto di partenza. La cintura verde potrà estendersi anche alle zone industriali consolidate e al complesso ospedaliero di Campostaggia al fine di dotare dette aree di connessioni ecologiche, anche mediante percorsi ciclopedonali lungo le aste fluviali, e di dotazioni di standard.</i>	X	X	X			X		
	<i>Rafforzare il sistema di relazioni con il vicino ambito fluviale, in modo da riconnettere le dimensioni paesaggistiche, funzionali ed insediative (parco fluviale).</i>							X	
	<i>Incrementare la tutela della biodiversità e la continuità ambientale della rete ecologica.</i>	X	X	X	X		X	X	X
	<i>Promuovere possibili azioni volte a contribuire al contrasto dei cambiamenti climatici con la riduzione delle emissioni di CO2 (esempio forestazione urbana, riduzione effetto isola di calore).</i>		X	X					
	<i>Implementare l'uso di fonti rinnovabili individuando regole e criteri per garantire l'approvvigionamento energetico sostenibile nel rispetto della risorsa paesaggio (p. es. promuovendo le Comunità Energetiche Rinnovabili), garantendo al tempo stesso la salvaguardia del suolo agricolo, anche attraverso una specifica regolamentazione degli impianti fotovoltaici nel territorio rurale.</i>		X	X			X	X	X
	<i>Promuovere uno sviluppo turistico misurato e commisurato alla qualità del contesto storico-paesaggistico del territorio favorendo sia il recupero degli insediamenti, che individuando forme di accoglienza alternative (es. aree di sosta camper) opportunamente collegate con la rete della mobilità dolce</i>		X	X		X			X
	<i>Tutela e valorizzazione del paesaggio con riferimento ai caratteri di eccellenza ed</i>								

	<i>esteso agli ambiti connotati da aspetti più critici.</i>				X			X	X
	<i>Incrementare la tutela della biodiversità e la continuità ambientale della rete ecologica con particolare attenzione alla fascia verde compresa tra la nuova SR2 Cassia e l'abitato di Staggia</i>							X	
	<i>Ricerca forme di equilibrio tra produzione agricola e paesaggio, anche attraverso la tutela, la gestione e la valorizzazione delle risorse naturalistiche e delle emergenze di carattere storico culturale.</i>								X
	<i>Sviluppare le potenzialità multifunzionali delle aree agricole e forestali, coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico.</i>								X
	<i>Valorizzazione del sistema idrografico quale elemento ecologico di connessione.</i>								X

Il dimensionamento del Piano Strutturale

Ai sensi dell'art. 92 comma 4 lettera c) della L.R. n. 65/14, Il Piano Strutturale definisce la strategia dello sviluppo sostenibile individuando "le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana (...) previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE e categorie funzionali".

Il PS stabilisce inoltre, ai sensi dell'art. 92 comma 5, "i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali nel rispetto degli standard di cui al d.m. 1444/68, articolati per UTOE".

Il dimensionamento massimo sostenibile dei nuovi insediamenti è individuato in relazione alle categorie funzionali definite all'art. 6 comma 1 del D.P.G.R. n. 32/R/2017:

- a. Residenziale
- b. Industriale e artigianale
- c. Commerciale al dettaglio
- d. Turistico ricettiva
- e. Direzionale e di servizio
- f. Commerciale all'ingrosso e depositi.

Il dimensionamento della categoria funzionale "industriale e artigianale" ricomprende anche quello della categoria funzionale "commerciale all'ingrosso e depositi", in quanto assimilabile.

Le dimensioni massime di cui sopra sono espresse in metri quadrati di superficie edificabile lorda (SE) come definita all'art. 10 del DPGR 39R/2018.

Salvo che per i casi per i quali sia diversamente specificato, il dimensionamento di PS è riferito agli interventi di trasformazione interni al territorio urbanizzato comprensivi degli interventi di nuova edificazione e degli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente da realizzarsi attraverso piani attuativi ed interventi di rigenerazione urbana, nel rispetto della L.R. 65/14 e del relativo regolamento di attuazione DPGR 32R/2017. Il dimensionamento degli interventi esterni al territorio urbanizzato è determinato nell'ambito del Piano Operativo, attraverso la conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/14, che ne verifica la coerenza con le strategie di Piano Strutturale.

Il dimensionamento costituisce riferimento vincolante per la programmazione degli interventi previsti dagli strumenti di pianificazione urbanistica di cui all'art. 10 comma 3 della L.R. 65/14 (Piano Operativo e Piani Attuativi). L'utilizzo del dimensionamento deve essere programmato per fasi graduali e progressive, in funzione degli obiettivi quinquennali individuati dal Piano Operativo. In tal senso, il PS definisce specifici parametri e indirizzi per la sua utilizzazione, gestione e monitoraggio.

Il dimensionamento è articolato rispetto alle singole UTOE. In sede di redazione del POC potranno tuttavia essere previsti trasferimenti tra UTOE nell'ambito della medesima categoria funzionale entro un tetto massimo del 10% del dimensionamento delle UTOE interessate, fermo restando il dimensionamento massimo complessivo e nel rispetto degli obiettivi generali del PS, senza che tali trasferimenti costituiscano variante.

Di seguito alcune indicazioni circa il dimensionamento delle diverse funzioni, articolato per UTOE.

a) DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Dinamiche demografiche

La popolazione complessiva del comune di Poggibonsi è pari a 28.289 abitanti (dato ottobre 2024). Gli indicatori statistici evidenziano un trend di decremento demografico nell'ultimo decennio (2014-2024) corrispondente all'incirca ad un tasso percentuale del -3,5%, derivante da un saldo naturale negativo, non sufficientemente compensato da un saldo migratorio positivo.

Il n° medio di componenti per famiglia è 2,25 persone/famiglia (anche questo in diminuzione tendenziale rispetto agli anni precedenti).

La popolazione straniera rappresenta il 10,23% della popolazione complessiva (dato 2022).

Patrimonio edilizio ed abitazioni

Il patrimonio abitativo è costituito da 13827 alloggi per una superficie di 1.492.010 mq, di cui 1848 non occupati, pari al 13% circa degli alloggi ed al 14,5% della superficie complessiva. La superficie per abitanti stimata è mediamente pari a 45,1 mq/ab, per una superficie ad alloggio pari a 101 mq.

Edilizia residenziale pubblica

Il Comune di Poggibonsi dispone attualmente di un patrimonio ERP di 294 alloggi, ubicati nel capoluogo e nelle frazioni di Bellavista e Staggia.

Il vigente Piano Operativo prevede la realizzazione di 1800 mq per edilizia residenziale pubblica all'interno del comparto urbanistico di via Aldo Moro, a Poggibonsi. L'Amministrazione Comunale è inoltre assegnataria di ulteriori 21 alloggi ubicati in un complesso edilizio in via San Gimignano, a Poggibonsi, che potrebbero essere utilizzati per finalità di social housing.

Dimensionamento del Piano Strutturale vigente

Il Piano Strutturale approvato nel 2014 (ma elaborato negli anni 2010-2012) tracciava uno scenario di forte vitalità demografica, agevolata da un crescente flusso migratorio. Tale scenario sembra tuttavia essere sostanzialmente ridimensionato dalle dinamiche demografiche dell'ultimo quindicennio (2010-2024).

Il PS vigente prevede un dimensionamento residenziale di complessivi 87.200 mq SUL, pari a 2180 nuovi abitanti insediabili, sulla base di un parametro di 40 mq per abitante insediabile. Tale dimensionamento è interamente destinato a "trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato", in coerenza con gli obiettivi di rigenerazione urbana e di limitazione del consumo di suolo, senza prevedere aree di nuovo impianto e/o espansioni urbanistiche degli insediamenti esistenti.

Il PS vigente prevede inoltre che una quota non inferiore al 20% della nuova edilizia residenziale sia destinata ad ERS (Edilizia residenziale sociale), sia essa convenzionata, sovvenzionata o per affitto.

Analizzando la situazione rispetto alle singole UTOE:

UTOE 1 - POGGIBONSI (Pop. Residente 19.803)

Il PS vigente definisce un dimensionamento di 80.000 mq per "trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato", relativo in maggior parte agli obiettivi di rigenerazione urbana dei comparti produttivi dismessi ai margini del centro urbano.

Il residuo disponibile di PS dopo la XIII Variante al RU era stato stimato in 75.200 mq di SE. Ad oggi ne risultano attuati ulteriori 3.162 mq, attraverso le previsioni del Piano Operativo approvato nel 2019.

Risulta quindi un residuo disponibile di 72.000 mq dal PS vigente, comprensivo di:

- Interventi di rigenerazione urbana (dimensionati dal PO in circa 61.000 mq)
- Piani di Recupero del patrimonio edilizio (dimensionati dal PO in circa 2.500 mq)
- Interventi di nuova edificazione per edilizia sociale (dimensionati dal PO in 1.800 mq)
- Riconversione scuola "Marmocchi" via Garibaldi (dimensionati dal PO in 3.000 mq)

Il nuovo PS intende riconfermare gli obiettivi legati alla rigenerazione urbana ed al recupero del p.e.e., nonché alla realizzazione di edilizia sociale, sia attraverso gli interventi già programmati che definendo un dimensionamento potenziale da utilizzare per eventuali nuove previsioni.

Tra le nuove strategie di riqualificazione urbana individuate dal PS, si evidenzia la possibile ridefinizione del margine degli insediamenti adiacenti al centro Tennis ed al campo sportivo (strategia S24), per circa 600 mq potenziali di nuovi interventi residenziali da realizzarsi contestualmente e subordinatamente alla riorganizzazione ed al potenziamento dei servizi e delle attrezzature di interesse pubblico presenti nell'area.

Per quanto riguarda gli obiettivi di realizzazione di edilizia residenziale sociale, il PS prevede:

- la conferma degli interventi già programmati dal PO in via Aldo Moro, per 1800 mq di SE;
- la realizzazione di ulteriori alloggi ERS in aree disponibili all'Amministrazione Comunale (p. es. via San Gimignano in adiacenza ad alloggi già acquisiti), dimensionati in circa 20/25 nuovi alloggi, per complessivi 1800 mq;
- la conferma di una quota di ERS derivante dall'attuazione degli interventi di rigenerazione di iniziativa privata (con dimensionamento potenziale non superiore al 5% degli interventi di rigenerazione urbana a destinazione residenziale, per complessivi 3400 mq circa).

Il dimensionamento residenziale dell'UTOE 1 pertanto è il seguente:

- | | |
|--|------------------|
| - Interventi di rigenerazione urbana | 68.000 mq (R) |
| - ERS realizzata attraverso interventi privati | 3.400 mq (R) |
| - Recupero p.e.e | 3.600 mq (R) |
| Totale riuso | 75.000 mq |
| - Interventi di riqualificazione urbana (S3) | 600 mq (NE) |
| - Edilizia sociale | 3600 mq (NE) |
| - Totale nuova edificazione | 4.200 mq |

Avremo pertanto un dimensionamento del nuovo PS pari a **79.200 mq**, articolato in recupero ed interventi di nuova costruzione, da programmare attraverso piani attuativi ed interventi convenzionati. A questa quota si aggiunge la quota fisiologica del completamento per il miglioramento delle condizioni abitative (ampliamenti, addizioni tipologiche ed altre operazioni che non determinano consumo di suolo).

Si riconfermano pertanto sostanzialmente le quantità già previste dal PS vigente, seppure con una articolazione parzialmente diversa.

Applicando il parametro medio di 40 mq/ab, ne deriva una potenzialità pari a **1980 nuovi abitanti insediabili**.

Il dato deve essere inteso come obiettivo progettuale funzionale all'attuazione delle strategie di rigenerazione urbana ed al soddisfacimento della domanda di edilizia sociale, piuttosto che come proiezione di una effettiva tendenza demografica in essere.

UTOE 4 - CASALINO MOCARELLO (Pop. Residente 1.101)

Il PS vigente ricomprende l'insediamento nell'UTOE di Poggibonsi. Il PO approvato nel 2019 non prevede interventi di trasformazione a carattere residenziale. L'unico intervento di trasformazione previsto è relativo al recupero della ex fornace delle Piaggiole, per la quale il PO prevede funzioni turistico ricettive e di servizio.

Il nuovo PS riconferma gli obiettivi di recupero e riqualificazione del complesso della ex fornace, introducendo anche la possibilità di un parziale riuso di tipo residenziale, quale funziona complementare nell'ambito di una complessiva operazione di rigenerazione per funzioni a servizi ed attrezzature di interesse collettivo, anche a carattere privato. Le potenziali funzioni residenziali sono stimate in 2.000 mq di SE.

Il PS individua inoltre possibili strategie di qualificazione e valorizzazione del tessuto urbano che prevedano l'utilizzo di aree libere residuali nella zona di Casalino per il potenziamento di aree a standard ed attrezzature pubbliche, eventualmente congiunte a limitate quote di nuova edificazione residenziale a margine dell'edificato esistente (strategia S3, per un dimensionamento complessivamente non superiore a 1.000 mq di SE.

Il **dimensionamento residenziale dell'UTOE 4** pertanto è il seguente:

- | | |
|--|--------------------|
| - Interventi di rigenerazione urbana | 2.000 mq (R) |
| - Interventi di riqualificazione urbana (S5) | 1.000 mq (NE) |
| - Totale UTOE 4 | 3.000 mq SE |

Applicando il parametro medio di 40 mq/ab, ne deriva una potenzialità pari a **75 nuovi abitanti insediabili**.

UTOE 5 - BELLAVISTA (Pop. Residente 1.304)

Il PS vigente definisce un dimensionamento residenziale pari a 1.000 mq per l'UTOE Bellavista. Il PO approvato nel 2019 non prevede interventi di trasformazione a carattere residenziale.

Il nuovo PS, pur prendendo atto che l'assetto urbanistico dell'insediamento non appare suscettibile di ulteriori espansioni, conferma una contenuta potenzialità di trasformazione che il PO potrà utilizzare per eventuali interventi di riqualificazione insediativa.

Il **dimensionamento residenziale dell'UTOE 5** pertanto è il seguente:

- | | |
|--|--------------------|
| - Interventi di riuso | 500 mq (R) |
| - Interventi di riqualificazione/completamento | 500 mq (NE) |
| - Totale UTOE 5 | 1.000 mq SE |

Applicando il parametro medio di 40 mq/ab, ne deriva una potenzialità pari a **25 nuovi abitanti insediabili**.

UTOE 7 – STAGGIA SENESE (Pop. Residente 2.798)

Il PS vigente definisce un dimensionamento residenziale pari a 5.000 mq per l'UTOE di Staggia. Il PO approvato nel 2019 non prevede interventi di trasformazione a carattere residenziale, ad eccezione del possibile recupero/rigenerazione di una struttura edilizia degradata presente a margine del centro urbano.

Il nuovo PS individua come obiettivo la riqualificazione del patrimonio edilizio degradato esistente all'interno o ai margini del centro abitato, mentre non si prevede la possibilità di ulteriore espansione del tessuto urbano. La stima delle potenzialità di recupero/rigenerazione è pari a circa 4.000 mq di SE.

Il **dimensionamento residenziale dell'UTOE 7** pertanto è il seguente:

- Interventi di riuso	4.000 mq (R)
- Interventi di riqualificazione/completamento	- mq (NE)
Totale UTOE 7	4.000 mq SE

Applicando il parametro medio di 40 mq/ab, ne deriva una potenzialità pari a **100 nuovi abitanti insediabili**, esclusivamente da interventi di recupero/riuso.

UTOE 8 – TERRITORIO RURALE (Pop. Residente 3.110)

L'UTOE comprende gli insediamenti di Lecchi e Fontana, riconosciuti come territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/14.

Il PS non prevede per tali insediamenti la possibilità di interventi di trasformazione e/o espansione edilizia a carattere residenziale, fatta salva la quota fisiologica di interventi per il miglioramento delle condizioni abitative del patrimonio edilizio esistente (ampliamenti, addizioni tipologiche ed altre operazioni che non determinano consumo di suolo).

Il dimensionamento residenziale dell'UTOE è pertanto pari a zero.

UTOE 2, 3 e 6 (Pop. Residente 477)

Le UTOE 2, 3 e 6 corrispondono ad insediamenti a prevalente funzione produttiva, pertanto per queste UTOE il dimensionamento della funzione residenziale è pari a zero, fatta salva ovviamente la possibilità di procedere al recupero ed alla riqualificazione degli edifici residenziali ivi esistenti.

b) DIMENSIONAMENTO INDUSTRIALE - ARTIGIANALE

Dimensionamento del Piano Strutturale vigente

Il Piano Strutturale approvato nel 2014, oggetto di variante di adeguamento nel 2019, prevede complessivamente 229.500 mq di SUL relativa ad insediamenti artigianali industriali (comprensivi di commercio all'ingrosso e depositi), ubicati prevalentemente nelle UTOE produttive "Foci-Lame", "Drove" e "Pian dei Peschi", da realizzarsi attraverso "insediamenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo".

In occasione della Variante di adeguamento del PS del 2019 è stata effettuata una valutazione dettagliata del residuo disponibile di PS dopo la XIII Variante al PS, pari a soli 33.310 mq per l'UTOE di Foci – Lame e 5000 mq per l'UTOE di Poggibonsi (destinato prevalentemente per interventi di riuso).

Con la predetta Variante il dimensionamento dell'UTOE di Foci- Lame è stato portato a 200.000 mq, corrispondenti ad un residuo disponibile effettivo di 73.310 mq utilizzabile dal PO, da cui devono essere detratti gli interventi rilasciati dall'approvazione del PO ad oggi (pari a 15.285 mq¹).

Analizzando la situazione rispetto alle singole UTOE:

UTOE 2 – FOCI - LAME

L'UTOE appare ad oggi pressoché satura, tenendo conto che le residue aree libere fanno prevalentemente parte di comparti urbanistici corrispondenti a piani attuativi convenzionati in fase di realizzazione più o meno avanzata.

Il PS vigente stabilisce una potenzialità complessiva pari a 200.000 mq di nuova SE, comprensivi delle potenzialità delle zone D1 ad intervento diretto e dei Piani Attuativi convenzionati.

Ad oggi il residuo disponibile per l'UTOE 2 è il seguente:

- Potenzialità stimata interventi diretti nelle zone D1: 31.070 mq
- Potenzialità residua piani attuativi convenzionati: 59.807 mq²

In sintesi il dimensionamento del nuovo PS deve tenere di conto di:

- 1) Residuo PA convenzionati (stimato in 60.000 mq)
- 2) Potenzialità interventi diretti zone D1 (stimato in 30.000 mq)
- 3) Eventuali interventi di recupero/rigenerazione aree degradate o sottoutilizzate.

Il dimensionamento pertanto è il seguente:

- Completamento piani convenzionati	60.000 mq (NE)
- Completamento zone D1 e lotti liberi	30.000 mq (NE)
- Totale nuova edificazione	90.000 mq
- Recupero manufatti degradati	10.000 mq (R)
- Totale riuso	10.000 mq

Avremo pertanto un dimensionamento del nuovo PS pari a **100.000 mq**, articolato in recupero ed interventi di nuova costruzione, da programmare attraverso piani attuativi ed interventi convenzionati.

1 Dati UTC

2 Potenzialità complessiva comparti Tigli 1, Tigli 2, San Michele, Foci, Orneto 1 e 2 (156.208 mq) detratta degli interventi realizzati al 2024 (96.401 mq).

Da evidenziare che le eventuali nuove aree di espansione, in quanto esterne al TU, non devono essere incluse nel dimensionamento dell'UTOE ma dovranno essere computate al momento della copianificazione (precedente al PO).

UTOE 3 – DROVE

Il PS vigente prevede per l'UTOE di Drove 2500 mq di interventi di riuso e 6.000 mq di interventi di nuova edificazione per la funzione industriale-artigianale.

Il nuovo PS propone di riconfermare la quota di espansione/completamento (in buona parte già allocata dal PO), così come la potenzialità legata ad interventi di riuso/rigenerazione (riferita ai soli interventi da attuarsi mediante piano attuativo ed escluso interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente).

UTOE 5 – PIAN DEI PESCHI

Il PS vigente prevede per l'UTOE di Pian dei Peschi 16.000 mq di interventi di nuova edificazione per la funzione industriale-artigianale, derivanti esclusivamente dalle potenzialità degli interventi diretti nelle zone D1.

Il nuovo PS propone di riconfermare sostanzialmente tale potenzialità, anche se nei fatti di difficoltosa attuazione in relazione agli effettivi livelli di saturazione del tessuto esistente; appare opportuno inoltre prevedere una potenzialità per la riqualificazione di aree e manufatti degradati.

Il dimensionamento pertanto è il seguente:

- Completamento zone D1	15.000 mq (NE)
- Recupero manufatti degradati	1.500 mq (R)
- Totale	16.500 mq

c) DIMENSIONAMENTO COMMERCIALE AL DETTAGLIO

Dimensionamento del Piano Strutturale vigente

Il Piano Strutturale approvato nel 2014, oggetto di variante di adeguamento nel 2019, prevede complessivamente 37.500 mq di SUL relativa ad insediamenti commerciali (riferiti esclusivamente alle medie strutture di vendita, in quanto in tutto il territorio comunale è escluso l'insediamento di grandi strutture di vendita), ubicati prevalentemente nelle UTOE "Poggibonsi" (esclusivamente attraverso interventi di riuso) e "Foci-Lame".

Gli obiettivi del nuovo Piano Strutturale sono rivolti prevalentemente al consolidamento ed alla valorizzazione della rete del commercio di vicinato e di quartiere all'interno del tessuto insediativo esistente, in relazione alla sua importante funzione per la vitalità economica e sociale della struttura urbana.

E' confermata l'esclusione di grandi strutture di vendita in tutto il territorio comunale.

L'insediamento di attività commerciali, anche nella forma della media struttura di vendita, è ritenuto comunque una opzione compatibile ed auspicabile nell'ambito delle strategie di rigenerazione urbana, preferibilmente integrate ad altre funzioni urbane quali residenza e servizi.

E' inoltre previsto il consolidamento e la riqualificazione dell'asse commerciale di via Pisana, caratterizzato dal diffuso insediamento di medie strutture di vendita all'interno di un tessuto edificato di matrice artigianale-industriale, ormai ridotto a funzione residuale.

Analizzando la situazione rispetto alle singole UTOE:

UTOE 1 – POGGIBONSI

Per l'UTOE di Poggibonsi viene previsto un dimensionamento per la funzione commerciale al dettaglio pari a 10.000 mq di SE, da realizzare esclusivamente attraverso interventi di riuso/rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento alle strategie di rigenerazione delle aree urbane degradate e/o dismesse interagenti con la città (aree urbane di Via Sangallo/via Senese, Palagetto, via Lavagnini).

UTOE 2 – FOCI-LAME

Per l'UTOE Foci-Lame viene previsto un dimensionamento della funzione commerciale pari a 13.000 mq di SE attraverso interventi di riuso/riconversione del patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento al comparto di via Pisana.

Si prevede inoltre un dimensionamento di 7.200 mq di SE per interventi di nuova edificazione, corrispondenti al residuo da realizzare già previsto dai piani convenzionati in fase di attuazione.

UTOE 3 – DROVE

Per l'UTOE Drove viene previsto un dimensionamento della funzione commerciale pari a 2.500 mq di SE, esclusivamente attraverso interventi di riuso/riconversione del patrimonio edilizio esistente, finalizzati a promuovere la riqualificazione urbana del tessuto produttivo, caratterizzato da situazioni di degrado/sottoutilizzo.

UTOE 4 – CASALINO – MOCARELLO

Nell'UTOE, con funzione prevalentemente residenziale non è previsto l'insediamento di attività commerciali nella forma della media struttura di vendita.

UTOE 5 – BELLAVISTA

Nell'UTOE, con funzione prevalentemente residenziale, si prevede un potenziale insediamento di attività commerciali nella forma della media struttura di vendita, derivante da interventi di riuso di strutture artigianali esistenti, dimensionato in 1500 mq di SE.

UTOE 6 – PIAN DEI PESCHI

Nell'UTOE, caratterizzata da un tessuto produttivo saturo, si prevede un potenziale insediamento di attività commerciali nella forma della media struttura di vendita, derivante da interventi di riuso di strutture artigianali esistenti, dimensionato in 1500 mq di SE.

UTOE 7 – STAGGIA SENESE

Nell'UTOE, con funzione prevalentemente residenziale non è previsto l'insediamento di attività commerciali nella forma della media struttura di vendita. E' prevista la possibilità di insediamento di attività di vicinato mediante recupero del patrimonio edilizio esistente, per un quantitativo complessivo di 500 mq di SE.

UTOE 8 – AMBITO COLLINARE

All'interno dell'UTOE sono stati individuati come territorio urbanizzato solo il piccolo centro di Lecchi e l'aggregato in loc. Fontana, per i quali non sono previsti interventi di ampliamento/trasformazione.

d) DIMENSIONAMENTO DIREZIONALE E DI SERVIZIO

Dimensionamento del Piano Strutturale vigente

Il Piano Strutturale approvato nel 2014, oggetto di variante di adeguamento nel 2019, prevede complessivamente 59.200 mq di SE per la categoria funzionale direzionale e di servizio, di cui 46.200 relativi prevalentemente ad interventi di riuso nel tessuto consolidato (residenziale e produttivo).

Gli obiettivi del nuovo Piano Strutturale sono rivolti prevalentemente alla qualificazione ed al potenziamento delle funzioni direzionali e di servizio all'interno del tessuto urbano esistente, anche in considerazione del loro possibile ruolo strategico per l'attivazione di efficaci politiche di rigenerazione e riqualificazione urbana, nonché per il soddisfacimento del fabbisogno di servizi e funzioni di interesse pubblico a favore della popolazione residente.

Nell'ambito degli insediamenti produttivi, la funzione direzionale e di servizio rappresenta un elemento di qualificazione ed integrazione del tessuto artigianale-industriale, attraverso l'insediamento di servizi alle attività locali e di funzioni di ricerca ed innovazione connessi alle filiere produttive.

Analizzando la situazione rispetto alle singole UTOE:

UTOE 1 – POGGIBONSI

Per l'UTOE di Poggibonsi il dimensionamento di PS prevede un totale di 26.500 mq di SE per funzioni direzionali e di servizio, articolate in 6.500 mq da realizzare mediante interventi di nuova edificazione (corrispondenti essenzialmente ad interventi di iniziativa pubblica interni al territorio urbanizzato per la realizzazione di servizi di interesse generale, quali attrezzature scolastiche, impianti sportivi, ecc.) e 20.000 mq da programmare attraverso interventi di riuso nell'ambito delle strategie di rigenerazione urbana, preferibilmente integrati ad altre funzioni urbane.

UTOE 2 – FOCI-LAME

Per l'UTOE Foci-Lame viene previsto un dimensionamento della funzione direzionale e di servizio pari a 7.000 mq di SE, equamente ripartiti tra interventi di nuova edificazione (3.500 mq) ed interventi di riuso/riconversione del patrimonio edilizio esistente (3.500 mq).

UTOE 3 – DROVE

Per l'UTOE Foci-Lame viene previsto un dimensionamento pari a 2.500 mq di SE, esclusivamente attraverso interventi di riuso/riconversione del patrimonio edilizio esistente, finalizzati a promuovere la riqualificazione urbana del tessuto produttivo, caratterizzato da situazioni di degrado/sottoutilizzo.

UTOE 4 – CASALINO – MOCARELLO

Nell'UTOE, con funzione prevalentemente residenziale è prevista una potenzialità di insediamento di attività di servizio per 500 mq di SE, funzionali agli obiettivi di riqualificazione urbana previsti per l'ambito strategico "S5" in loc. Mocarello.

Un'ulteriore, significativa, potenzialità di insediamento di funzioni direzionali e di servizio è collegata agli obiettivi di recupero e rigenerazione del complesso degradato dell'ex fornace delle Piaggiole, che potrebbe eventualmente ospitare funzioni di rilevanza territoriale quali centro congressuale e strutture

per eventi sportivi e di pubblico spettacolo (palazzetto) oltre ad altre eventuali funzioni integrate e compatibili. In riferimento a tali obiettivi è stato definito un dimensionamento potenziale di 10.000 mq di SE, da realizzarsi attraverso il riuso delle strutture esistenti.

UTOE 5 – BELLAVISTA

Nell'UTOE, con funzione prevalentemente residenziale, è prevista una potenzialità di 500 mq di SE per servizi di interesse pubblico.

UTOE 6 – PIAN DEI PESCHI

Nell'UTOE è previsto un dimensionamento di 1000 mq destinato ad eventuali interventi di riuso/riconversione del patrimonio edilizio produttivo esistente.

UTOE 7 – STAGGIA SENESE

Nell'UTOE è previsto un dimensionamento di 1500 mq da realizzare attraverso interventi di riuso/riconversione del patrimonio edilizio esistente. Inoltre è prevista una potenzialità di 500 mq di SE per servizi di interesse pubblico.

UTOE 8 – AMBITO COLLINARE

All'interno dell'UTOE sono stati individuati come territorio urbanizzato solo il piccolo centro di Lecchi e l'aggregato in loc. Fontana, per i quali non sono previsti interventi di ampliamento/trasformazione.

e) DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO

La situazione in atto

Ad oggi la capacità ricettiva nel Comune di Poggibonsi è pari a 1420 posti letto, di cui 587 in strutture ricettive di tipo alberghiero³.

Di queste strutture alberghiere, tre sono ubicate nell'UTOE 1, per complessivi 392 posti letto, mentre le restanti tre sono ubicate in ville e palazzi storici nel territorio collinare (San Lucchese, Cinciano e Lecchi, quest'ultimo ricompreso tuttavia al territorio urbanizzato).

Dimensionamento del Piano Strutturale vigente

Il Piano Strutturale approvato nel 2014, oggetto di variante di adeguamento nel 2019, prevede complessivamente 108 nuovi posti letto, localizzati prevalentemente nel capoluogo.

Gli obiettivi del nuovo Piano Strutturale sono rivolti prevalentemente alla valorizzazione turistico ricettiva del territorio anche attraverso la qualificazione ed il potenziamento delle strutture turistico ricettive esistenti interne ed esterne al perimetro del territorio urbanizzato.

Nei centri urbani maggiori (Poggibonsi e Staggia senese), la funzione turistico ricettiva può svolgere un ruolo significativo nelle strategie di riqualificazione urbana, con particolare riferimento al recupero/riconversione di alcune strutture dismesse o degradate presenti all'interno o al margine del tessuto insediativo. Per i centri minori ed il territorio rurale le azioni di valorizzazione dovranno privilegiare tipologie ricettive di tipo diffuso e/o extralberghiero, da realizzarsi attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

³ Dati UTC

Per il dimensionamento delle strutture turistico ricettive, ed in particolar modo di quello di tipo alberghiero, il PS stabilisce un parametro di 40 mq SE/posto letto, comprensivo dei servizi e degli spazi comuni.

UTOE 1 – POGGIBONSI

Per l'UTOE di Poggibonsi si prevede un dimensionamento di 4000 mq di SE (pari a 100 nuovi posti letto) da utilizzare nell'ambito di interventi di recupero/riuso del patrimonio edilizio dismesso (p. es. Enopolio) o per interventi di ampliamento e riqualificazione delle strutture ricettive esistenti.

UTOE 2 – FOCI-LAME

Per l'UTOE Foci-Lame è previsto un dimensionamento di 900 mq (300 di nuova edificazione e 600 di riuso) come potenzialità legata alla presenza di limitate attività ricettive di supporto alla zona produttiva.

UTOE 3 – DROVE

Non si prevede dimensionamento specifico per questa funzione.

UTOE 4 – CASALINO – MOCARELLO

E' prevista una potenzialità di 4000 mq di SE (pari a 100 nuovi posti letto) collegata agli obiettivi di recupero e rigenerazione del complesso degradato dell'ex fornace delle Piaggiole, che potrebbe eventualmente ospitare funzioni di rilevanza territoriale quali centro congressuale e strutture per eventi sportivi e di pubblico spettacolo (palazzetto) oltre ad altre eventuali funzioni ricettive integrate e compatibili.

UTOE 5 – BELLAVISTA

Nell'UTOE, con funzione prevalentemente residenziale non è previsto l'insediamento di nuove funzioni ricettive. L'eventuale localizzazione di un'area attrezzata per camper potrà avvenire all'esterno del territorio urbanizzato, senza incidenza sul dimensionamento di piano.

UTOE 6 – PIAN DEI PESCHI

Non si prevede dimensionamento specifico per questa funzione.

UTOE 7 – STAGGIA SENESE

Nell'UTOE è previsto un dimensionamento di 800 mq da realizzare attraverso interventi di riuso/riconversione del patrimonio edilizio esistente.

UTOE 8 – AMBITO COLLINARE

All'interno dell'UTOE sono stati individuati come territorio urbanizzato solo il piccolo centro di Lecchi e l'aggregato in loc. Fontana, per i quali non sono previsti interventi di ampliamento/trasformazione.

TABELLE DI RIEPILOGO DEL DIMENSIONAMENTO PER UTOE (TERRITORIO URBANIZZATO)

UTOE 1 - POGGIBONSI	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)		
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale
Residenziale	4 200	75 000	79 200
Industriale - artigianale	0	0	0
Commerciale al dettaglio - Medie strutture	0	10 000	10 000
Turistico- ricettiva	0	4 000	4 000
Direzionale e di servizio	6 500	20 000	26 500
Commerciale all'ingrosso e depositi***	0	0	0
TOTALI	10 700	109 000	119 700

UTOE 2 - FOCI LAME	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)		
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale
Residenziale	0	0	0
Industriale - artigianale	90 000	10 000	100 000
Commerciale al dettaglio - Medie strutture	7 200	13 000	20 200
Turistico- ricettiva	300	600	900
Direzionale e di servizio	3 500	3 500	7 000
Commerciale all'ingrosso e depositi***	0	0	0
TOTALI		27 100	128 100

UTOE 3 - DROVE	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)		
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale
Residenziale	0	0	0
Industriale - artigianale	6 000	2 500	8 500
Commerciale al dettaglio - Medie strutture		2 500	2 500
Turistico- ricettiva	0	0	0
Direzionale e di servizio		2 500	2 500
Commerciale all'ingrosso e depositi***			
TOTALI			13 500

UTOE 4 - CASALINO MOCARELLO	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)		
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale
Residenziale	1 000	2 000	3 000
Industriale - artigianale	0	0	0
Commerciale al dettaglio - Medie strutture	0	0	0
Turistico- ricettiva	0	4 000	4 000
Direzionale e di servizio	500	10 000	10 500
Commerciale all'ingrosso e depositi***	0	0	0
TOTALI	1 500	16 000	17 500

UTOE 5 - BELLAVISTA	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)		
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale
Residenziale	500	500	1 000
Industriale - artigianale	0	0	0
Commerciale al dettaglio - Medie strutture	0	1 500	0
Turistico- ricettiva	0	0	0
Direzionale e di servizio	500	0	0
Commerciale all'ingrosso e depositi***	0	0	
TOTALI	1 000	2 000	3 000

UTOE 6 - PIAN DEI PESCHI	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)		
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale
Residenziale		500	500
Industriale - artigianale	15 000	1 500	16 500
Commerciale al dettaglio - Medie strutture	0	1 500	1 500
Turistico- ricettiva	0	0	0
Direzionale e di servizio		1 000	1 000
Commerciale all'ingrosso e depositi***	0	0	0
TOTALI	15 000	4 500	19 500

UTOE 7 - STAGGIA SENESE	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)		
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale
Residenziale	0	4 000	4 000
Industriale - artigianale	0	0	0
Commerciale al dettaglio - Medie strutture	0	500	500
Turistico- ricettiva	0	800	800
Direzionale e di servizio	500	1 500	2 000
Commerciale all'ingrosso e depositi***	0	0	0
TOTALI	500	6 800	7 300

UTOE 8 - AMBITO COLLINARE	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)		
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale
Residenziale	0	0	0
Industriale - artigianale	0	0	0
Commerciale al dettaglio - Medie strutture	0	0	0
Turistico- ricettiva	0	0	0
Direzionale e di servizio	0	0	0
Commerciale all'ingrosso e depositi***	0	0	0
TOTALI	0	0	0

TOTALE PS	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)		
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale
Residenziale	5 700	82 000	87 700
Industriale - artigianale	111 000	14 000	125 000
Commerciale al dettaglio - Medie strutture	7 200	29 000	36 200
Turistico- ricettiva	300	9 400	9 700
Direzionale e di servizio	11 500	38 500	50 000
Commerciale all'ingrosso e depositi***	0	0	0
TOTALI	135 700	172 900	308 600

La dotazione di standard urbanistici

Il Piano Strutturale individua come obiettivo da perseguire una dotazione di standard urbanistici non inferiore a 36 mq/ab (corrispondente all'incirca alla dotazione territoriale attuale), a cui deve essere aggiunta la quota di standard afferente alla riqualificazione delle aree produttive esistenti e quella derivante dai nuovi insediamenti.

La programmazione degli interventi dovrà essere necessariamente articolata e graduata in relazione alle differenti tipologie di standard, nonché alle modalità di programmazione/attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica e territoriale in sede di PO.

In particolare, la dotazione pro capite di standard urbanistici è distinta in:

- a) servizi di interesse generale ed attrezzature scolastiche;
- b) spazi pubblici attrezzati (aree e verde ed a parcheggio pubblico).

I servizi di cui al punto a) devono essere valutati rispetto alle esigenze complessive della struttura insediativa locale, spesso da riferire ad ambiti territoriali più estesi rispetto alle singole UTOE, ed oggetto di specifiche programmazioni di settore.

I servizi e gli spazi di cui al punto b) costituiscono invece dotazioni di quartiere/vicinato la cui presenza diffusa è strettamente correlata ai livelli di qualità del tessuto insediativo, con particolare riferimento alla rete degli spazi pubblici ed a verde.

Pertanto, il Piano Operativo dovrà definire criteri differenziati per il dimensionamento e l'attuazione delle due tipologie di standard urbanistico, destinando l'incremento di standard rispetto ai minimi del DM 1444/68 prioritariamente alla realizzazione di spazi pubblici attrezzati per la riqualificazione urbana (a verde o a parcheggio).

In sede di Piano Operativo potranno essere individuati i casi in cui consentire anche una parziale riduzione di standard, in relazione alle caratteristiche ed all'ubicazione degli interventi di trasformazione, fermo restando il soddisfacimento dei minimi di legge. In tal senso, l'obiettivo di PS dovrà essere valutato attraverso un bilancio complessivo delle previsioni di trasformazione, anche al fine di una organica programmazione urbanistica.

Il livello prestazionale richiesto dal P.S. sarà così utilizzato per migliorare la qualità del tessuto insediativo, favorendo la continuità tra gli spazi pubblici e di uso pubblico ed associando alla quantità minima di standard un livello soddisfacente di qualità attraverso progetti organici di riqualificazione urbana. Tale livello è prescrittivo per gli interventi di nuovo insediamento, mentre per la programmazione di servizi ed attrezzature pubbliche nonché per gli interventi di riqualificazione degli insediamenti esistenti dovrà essere valutato e calibrato in sede di PO in relazione alle esigenze di recupero e riqualificazione del tessuto urbanistico esistente nonché al quadro programmatorio quinquennale, considerandolo obiettivo tendenziale e non prescrittivo e fermo restando il rispetto delle dotazioni minime di cui al D.M. 1444/68.

Al dimensionamento degli standard urbanistici relativi agli insediamenti residenziali, vanno inoltre aggiunti quelli previsti per gli insediamenti produttivi e di servizi, e quelli territoriali collegati ai parchi territoriali previsti negli ambiti di connessione ambientale e paesaggistica individuate dal Piano Strutturale.

Il Piano Operativo, nel recepire le disposizioni del Piano Strutturale, può motivatamente prevedere dotazioni di standard superiori, sia qualitativamente che quantitativamente, alla dotazione ivi prevista, in relazione a particolari livelli di criticità del tessuto e/o a livelli prestazionali richiesti per determinati interventi.

Si riporta di seguito tabella riepilogativa della dotazione di standard a livello comunale (Tabella 1) e relativamente alle UTOE a prevalente destinazione residenziale (Tabella 2).

TABELLA 1 – DOTAZIONE DI STANDARD A LIVELLO COMUNALE E FABBISOGNO DI PREVISIONE

STANDARD URBANISTICI (TOTALE COMUNE)	Dotazione attuale (mq)	Dotazione attuale (mq/ab)	DM 1444/68 (18mq/ab)	Dotazione DM 1444/68 (18mq/ab)
INTERESSE GENERALE	217.181	7,68	2,00	56.566
ISTRUZIONE	149.675	5,29	4,50	127.274
PARCHEGGI	179.129	6,33	2,50	70.708
VERDE PUBBLICO e SPORTIVO	776.740	27,46	9,00	254.547
Totale	1.322.725	46,77	18,00	509.094

TABELLA 2 – DOTAZIONE DI STANDARD E FABBISOGNO DI PREVISIONE - UTOE URBANE (1, 4, 5, 7)

STANDARD URBANISTICI (UTOE URBANE 1, 2, 4, 7)	Dotazione attuale (mq)	Dotazione attuale (mq/ab)	DM 1444/68 (18mq/ab)	Dotazione DM 1444/68 (18mq/ab)
INTERESSE GENERALE	180.671,61	7,31	2,00	49.404,00
ISTRUZIONE	146.591,64	5,93	4,50	111.159,00
PARCHEGGI	129.421,13	5,24	2,50	61.755,00
VERDE PUBBLICO e SPORTIVO	737.073,49	29,84	9,00	222.318,00
Totale	1.193.757,86	48,33	18,00	444.636,00

Modifiche ed integrazioni a seguito delle controdeduzioni e della Conferenza Paesaggistica

APPROVAZIONE DELLE CONTRODEDUZIONI

Il Comune di Poggibonsi con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 03/02/2025, ha adottato il Piano Strutturale (P.S.) ai sensi della L.R. 65/2014.

A seguito della pubblicazione inerente l'avviso di avvenuta adozione del P.S., sono pervenute nei termini di legge complessivamente **42 tra osservazioni e contributi**.

L'elaborato di sintesi individua le osservazioni ed i contributi con numero progressivo dal n. 1 al n. 41, compresa l'osservazione n. 17bis inserita in un secondo momento in quanto trasmessa tardivamente dall'ufficio protocollo.

In particolare, sono stati ricevuti:

- **n. 8 osservazioni e contributi istruttori degli Enti;**
- **n. 1 contributo dell'Ufficio Tecnico comunale;**
- **n. 33 osservazioni di cittadini, partiti ed associazioni**

CONTRIBUTI ED OSSERVAZIONI DEGLI ENTI

I contributi relativi al procedimento di VAS ai sensi L.R. 10/10 ed agli studi geologici ed idraulici ai sensi DPGR 5R/2020 sono stati rinviati ai relativi procedimenti (n. 6 contributi di USL, ARPAT, Settore regionale VAS e VincA, Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino settentrionale, Autorità Idrica Toscana).

Lo strumento di pianificazione territoriale adottato è stato oggetto dei seguenti contributi:

- **n. 1 contributo tecnico da parte della Regione Toscana - Direzione Urbanistica e Sostenibilità - Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio (prot. n 0014547_2025 del 14/04/2025)** comprendente anche i contributi dei seguenti settori regionali:
 - Regione Toscana Logistica e Cave
 - Regione Toscana – Direzione Agricoltura e sviluppo rurale- Settore Forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici
 - Regione Toscana –settore VAS-Vinca
 - Regione Toscana –Settore Genio Civile Valdarno Superiore
 - Regione Toscana – Transizione ecologica e Sostenibilità ambientale
 - Regione Toscana – Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale- Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale
- **n. 1 osservazione della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo (prot. n 0014737_2025 del 15/04/2025)**

In considerazione della loro complessità ed articolazione, i contributi degli Enti sono stati istruiti e valutati puntualmente in uno specifico allegato al Documento di sintesi delle controdeduzioni.

In generale i contenuti dei contributi sopra menzionati sono stati oggetto di recepimento e/o chiarimento rispetto ai diversi aspetti trattati, comunque finalizzati ad esplicitare ed approfondire la coerenza del PS al quadro normativo sovraordinato ed ai contenuti del Piano Paesaggistico regionale.

CONTRIBUTO DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

L'Ufficio Tecnico comunale, come di prassi, ha predisposto un articolato e puntuale contributo finalizzato al miglioramento tecnico dell'atto, evidenziando la presenza di refusi e/o errori materiali, l'opportunità di chiarimenti tecnici della disciplina di piano, etc.

Le indicazioni dell'UT sono state in linea generale recepite adeguando ed integrando gli elaborati grafici e normativi di PS.

OSSERVAZIONI DI CITTADINI, PARTITI ED ASSOCIAZIONI

Il gruppo incaricato, insieme all'Ufficio Tecnico ed all'Amministrazione, ha proceduto ad istruire le 33 osservazioni pervenute nei termini di legge, predisponendo una tabella generale di sintesi ed un elaborato cartografico di ubicazione delle osservazioni.

Alla base del lavoro di valutazione delle singole osservazioni sono stati posti alcuni **criteri generali**, quali:

- **La coerenza con la natura, gli obiettivi e le finalità del PS.**
- **La coerenza con la LR 65/14 e con la disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico.**
- **L'interesse pubblico quale criterio di valutazione.**

Le osservazioni sono state quindi analizzate e valutate applicando criteri omogenei rispetto alle diverse tipologie di richieste, con riferimento ai principi generali sopra richiamati.

In particolare, le osservazioni sono state raggruppate rispetto ad alcune tematiche principali⁴:

a) RICHIESTE DI INSERIMENTO DI NUOVE AREE EDIFICABILI / AMPLIAMENTO DEL TERRITORIO URBANIZZATO (osservazioni n. 3)

Tali richieste sono state in generale ritenute non accoglibili, in quanto non funzionali alle realizzazione di strategie di interesse pubblico, ad eccezione di una osservazione relativa alla loc. Casalino, dove è stato ritenuto opportuno individuare un nuovo ambito strategico funzionale al completamento della viabilità pubblica ed alla realizzazione di standard.

b) RICHIESTE RELATIVE ALLA DISCIPLINA DI AREE INTERNE AL TU (osservazioni n. 10)

tali richieste sono state considerate non pertinenti in quanto, qualora le aree siano interne al TU, spetta al PO valutarne la trasformabilità e/o le destinazioni ammissibili, tenendo conto degli obiettivi e del dimensionamento di PS, nonché della disciplina del PIT_PPR.

c) RICHIESTE ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO (osservazioni n. 3):

Tali richieste sono state esaminate alla luce delle modifiche recentemente introdotte alla L.R. 65/14, per le quali la valutazione di eventuali previsioni esterne al territorio urbanizzato da sottoporre a conferenza di copianificazione ai sensi art. 25 L.R. 65/14 deve essere effettuata in sede

4 NB: alcune osservazioni ricadono in più categorie

di PO, previa verifica di coerenza con gli obiettivi di PS. Pertanto tali osservazioni sono state ritenute parzialmente accoglibili e rinviate alle successive fasi di pianificazione.

d) RICHIESTE DI MODIFICA ALLA NORMATIVA TECNICA (osservazioni n. 12)

per tali osservazioni è stata valutata la coerenza con i criteri generali perseguiti dalla disciplina di PS, nonché con la normativa regionale vigente; tali richieste sono state accolte o parzialmente accolte ove coerenti con i criteri generali.

e) IMPLEMENTAZIONE/RETTIFICA DEL QUADRO CONOSCITIVO (osservazioni n. 5)

Le osservazioni pervenute si configurano quale contributo positivo all'implementazione del QC di PS in termini conoscitivi e prestazionali, pertanto le indicazioni fornite sono state recepite quale proposta di approfondimento da verificare nel PO anche attraverso il confronto con gli Enti competenti.

f) VARIE: (osservazioni n. 4)

le osservazioni non ricadenti nelle tipologie descritte sono state valutate in coerenza con i criteri generali di cui sopra.

Da evidenziare la presenza di 3 osservazioni presentate da **associazioni di categoria ed ordini professionali del territorio** (CNA, ANCE, Ordini Architetti, Ingegneri, Collegi Geometri e Periti), aventi carattere di contributo generale allo strumento di pianificazione. Per tali osservazioni sono stati predisposti specifici allegati, analogamente a quanto fatto per gli Enti, data la mole e l'articolazione dei temi trattati.

Sono state quindi formulate le proposte tecniche di controdeduzione riunite in un quadro sinottico riepilogativo denominato **Documento di sintesi delle controdeduzioni**.

Modifiche apportate agli elaborati di PS a seguito delle controdeduzioni

A seguito delle controdeduzioni ai contributi ed alle osservazioni presentate da soggetti pubblici e privati, sono state apportate modifiche ed integrazioni agli elaborati dell'atto adottato. In particolare:

- la **Relazione illustrativa** relativa alle controdeduzioni alle osservazioni pervenute;
- la **Relazione del P.S.** modificata e/o integrata a seguito delle controdeduzioni;
- le **Norme Tecniche di Attuazione del P.S.** modificate e/o integrate a seguito delle controdeduzioni;
- gli **Estratti cartografici** relativi alle modifiche conseguenti alle controdeduzioni.

A seguito delle controdeduzioni e dei contributi degli Enti, gli elaborati di PDS integrati e/o modificati, così come gli elaborati grafici sono stati aggiornati sia rispetto ad alcuni errori materiali segnalati, che rispetto alle modifiche puntuali introdotte in accoglimento di osservazioni specifiche.

Con D.C.C. n. 173 del 23,12,2025, il Consiglio Comunale ha approvato le proposte di controdeduzione alle osservazioni, dalle quali risultano:

- **osservazioni accolte n. 4** (compreso contributo UT comunale)
- **osservazioni parzialmente accolte n. 16**
- **non accolte n. 4**
- **osservazioni non pertinenti n.10**

CONFERENZA PAESAGGISTICA DI CONFORMAZIONE AL PIT-PPR

Si ricorda che il Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con deliberazione C.R.T. n. 37 del 27/03/2015, nonché l'accordo sottoscritto tra MiBACT e Regione Toscana in data 17 maggio 2018, prevedono che la **Conferenza paesaggistica** venga convocata dopo che l'Amministrazione precedente abbia completato l'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della adozione da parte del Consiglio Comunale.

Pertanto la definitiva approvazione degli strumenti urbanistici comunali è subordinata all'esito favorevole di tale Conferenza finalizzata alla verifica e conformazione alla disciplina del PIT/PPR.

La Conferenza Paesaggistica si è svolta in una seduta, oltre a quella finale di "bollinatura" che segue l'approvazione definitiva del PS, rispettivamente in data 12/03/2026.

Sulla base degli esiti della Conferenza (il cui verbale si allega in calce alla presente relazione) sono state apportate alcune modifiche ed integrazioni agli elaborati di PS. Richiamiamo di seguito le più significative, rimandando alla consultazione del verbale per il dettaglio delle indicazioni/prescrizioni.

1) Rettifica in legenda delle tavole PR 3.2 a PR3.2 b del riferimento normativo relativo

-per le D_alle aree connotate da degrado sia ai sensi dell'art. 9 c.11 e non c.8;

-per le CS- Nuclei storici e ER edifici di matrice storica o rurale e relative pertinenze sia ai sensi dell'art. 9 c.6 e non c.8.

2)Per l'Ambito dell'"Archeodromo dovrà essere dichiaratamente espressa, al fine di consentire tutte quelle attività manutentive del corredo vegetazionali e le alberature, parte dell'allestimento che esulano dalle attività proprie delle aree boscate, ma sono strettamente connesse con la funzione pubblica dell'area a fono didattici". Pertanto si è provveduto a integrare l'art.9 co 7 delle NTA.

Aprile 2026

**Arch. Chiara Ciampa
Studio Architetti Associati Ciampa-Giusti**

ALLEGATO: Verbale della seduta di Conferenza Paesaggistica