



Disciplina

COMUNE DI POGGIBONSI **PIANO STRUTTURALE**

ADOZIONE

<p>Lucia Coccheri - <i>Sindaco</i></p> <p>Giampiero Signorini - <i>Assessore all'Urbanistica</i></p> <p>Fabio Galli - <i>Dirigente Settore Edilizia e Urbanistica</i></p>	<p>Pietro Bucciarelli - <i>Progettista</i></p> <p>Roberto Gori - <i>Cartografia e SIT</i></p> <p>Paolo Rinaldi, Sabrina Santi, Duccio Del Matto - <i>Collaboratori</i></p> <p>Paola Todaro - <i>Responsabile del procedimento</i></p> <p>Carla Bimbi, Fabiola Conforti, Stefania Polidori, Tiziana Viti - <i>Collaboratori al procedimento</i></p> <p>Tatiana Marsili - <i>Garante della comunicazione</i></p>	<p>Idp progetti gis - <i>Sistema informativo e schedatura edifici</i></p> <p>Studio Aleph - <i>Mobilità</i></p> <p>Elisabetta Norci - <i>V.A.S.</i></p> <p>Monica Coletta - <i>Studi Agronomici e Paesaggistici</i></p> <p>Michele Sani - <i>Ind. geologiche</i></p> <p>Alessio Gabbrielli - <i>Studi idraulici</i></p> <p>Sociolab - <i>Partecipazione</i></p>
--	--	--

Sommario

Sommario	2
TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art. 1 Principi fondamentali del governo del territorio.....	5
Art. 2 Finalità e caratteristiche del Piano strutturale	5
Art. 3 Elaborati costitutivi del PS	6
Art. 4 Monitoraggio	9
Art. 5 Salvaguardie	9
TITOLO II: STATUTO DEL TERRITORIO	11
CAPO I: STRUTTURA DEL TERRITORIO, ARTICOLAZIONE DEL PIANO, INVARIANTI STRUTTURALI.....	11
Art. 6 Struttura del territorio e invarianti strutturali	11
Art. 7 Articolazione del territorio	11
Art. 8 Sistemi funzionali	12
CAPO II: SISTEMA DELL'AMBIENTE	14
Art. 9 Elementi del sistema dell'ambiente	14
Art. 10 Invarianti strutturali del sistema ambientale	14
Art. 11 Tutela dell'acqua	14
Art. 12 Acque sotterranee	15
Art. 13 Tutela degli acquiferi nelle aree sensibili di classe 1	15
Art. 14 Disciplina delle aree sensibili di classe 2	18
Art. 15 Tutela delle opere di captazione	20
Art. 16 Acque superficiali: fiumi torrenti e corsi d'acqua	20
Art. 17 Aree interessate dal rischio idraulico	21
Art. 18. Classi di pericolosità idraulica	22
Art. 19 Opere di protezione e prevenzione del rischio idraulico	23
Art. 20 Tutela del suolo.....	24
Art. 21 Erosione e dissesti	25
Art. 22 Rischio sismico	25
Art. 23 Attività estrattive	26
Art. 24 Tutela della qualità dell'aria.....	27
Art. 25 Inquinamento acustico.....	27
Art. 26 Inquinamento elettromagnetico.....	28
Art. 27 Inquinamento atmosferico.....	29
Art. 28 Risparmio energetico	29
Art. 29 Inquinamento luminoso	29
Art. 30 Gestione dei rifiuti	30
Art. 31 Tutela della biodiversità	30
Art. 32 Vegetazione e Rete ecologica	30
Art. 33 – Aree tartufigene	32
CAPO III: STRUTTURA INSEDIATIVA	33
Art. 34 Articolazione della struttura insediativa	33
Art. 35 Invarianti strutturali della struttura insediativa.....	33
Art. 36 Spazi insediativi nel territorio comunale	34
Art. 37 Il patrimonio edilizio e urbanistico esistente	34
Art. 38 Lo spazio collettivo nei centri del sistema urbano.....	35

Art. 39 Centri storici.....	37
Art. 40 I margini della città.....	37
Art. 41 Caratteri generali delle scelte insediative.....	38
Art. 42 Individuazione delle risorse relative alla capacità produttiva	38
Art. 43 Caratteristiche delle aree produttive.....	39
Art. 44 Nuove aree produttive	39
Art. 45 Struttura insediativa del territorio rurale.....	40
Art. 46 Capisaldi del sistema insediativo del territorio rurale	41
Art. 47 Le reti	42
Art. 48 Rete viaria.....	42
Art. 49 Viabilità principale.....	42
Art. 50 Rete stradale secondaria	42
Art. 51 Rete locale	43
Art. 52 rete ferroviaria	44
Art. 53 Viabilità storica	44
Art. 54 Fasce di ambientazione delle infrastrutture lineari di trasporto.....	45
Art. 55 Servizi di livello intercomunale.....	46
CAPO IV: SISTEMA DELLA STRUTTURA AGRO-FORESTALE.....	47
Art. 56 Struttura agro forestale.....	47
Art. 57 Invarianti strutturali della struttura agro forestale.....	47
Art. 58 Attività nel territorio rurale	51
CAPO V: SISTEMA DEL PAESAGGIO.....	53
Art. 59 Beni culturali e paesaggistici.....	53
Art. 60 Invarianti strutturali del paesaggio.....	53
Art. 61 Paesaggio dei crinali	53
Art. 62 Paesaggio di fondovalle e dei ripiani travertinosi.....	55
Art. 63 Aree vincolate con Decreto Ministeriale 6/4/1965.....	55
Art. 64 Aree vincolate con DM 29/8/ /1970.....	59
Art. 65 Vincolo relativo ai fiumi, torrenti e corsi d'acqua	62
Art. 66 Aree boscate	63
TITOLO III STRATEGIA PER LO SVILUPPO	65
Art. 67 Dimensionamento del Piano	65
Art. 68 STANDARD URBANISTICI.....	68
Art. 69 Quadro previsionale strategico e avviso pubblico	69
Art. 70 Prescrizioni ambientali per il territorio comunale	70
Art. 71 Perequazione.....	74
Art. 72 Strategie per il territorio rurale	74
Art. 73 Sub sistema di Cinciano – 1.....	78
Art. 74 Sub sistema dei Crinali a pettine – 2	80
Art. 75 Sub sistema della Valle dei Carfini – 3.....	82
Art. 76 Sub sistema di Lecchi Megognano - 4	84
Art. 77 Sub sistema della Valle dello Staggia - 5	86
Art. 78 Sub sistema di Maltraverso - Sant'Antonio - 6.....	88
Art. 79 Sub sistema della Valle dell'Elsa sud - 7	90
Art. 80 Sub sistema di Montemorli - 8	92
Art. 81 Sub sistema di Montefalconi - 9	94

Art. 82 Sub sistema della Valle dell'Elsa nord - 10	96
Art. 83 Strategie per il territorio urbanizzato	98
Art. 84 UTOE 1 POGGIBONSI	99
Art. 85 UTOE 4 Bellavista	107
Art. 86 UTOE 6 Staggia Senese	109
Art. 87 UTOE 2 FOCI - LAME	113
Art. 88 UTOE 3 DROVE	116
Art. 89 UTOE 5 Pian dei peschi	118
TITOLO IV CONFORMITA' CON IL PTCP E CON IL PIT	119
Art. 90 conformità del disegno strategico generale.....	119
Art. 91 Elementi di conformità con il PTCP e con il PIT	119
RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO.....	122

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Principi fondamentali del governo del territorio

In applicazione dell'art 53, comma 1, lett c), della LR 1/2005, sono individuati i seguenti principi di governo del territorio:

- a. Principio di sostenibilità dello sviluppo: finalizzato a tutelare i valori ecologici, naturalistici e paesaggistici, a salvaguardare le risorse energetiche e naturali non rinnovabili, ad assicurare un impiego efficiente di quelle rinnovabili, ad evitare che nuovi usi del territorio compromettano quelli delle future generazioni;
- b. Principio di valutazione preventiva: finalizzato ad un approfondimento delle analisi e delle verifiche in ordine alle ipotesi di governo del territorio;
- c. Principio di trasparenza dei procedimenti: finalizzato ad un migliore esercizio delle funzioni di governo del territorio ed a garantire la rappresentanza degli interessi pubblici e di quelli diffusi;
- d. Principio della perequazione: finalizzato a promuovere l'uguaglianza dei proprietari interessati dalle scelte di pianificazione e un'equa ripartizione fra essi dell'edificabilità prevista e degli oneri che gli interventi comportano.
- e. Principio della pianificazione-programmazione: finalizzato ad assicurare un quadro certo di riferimento alle iniziative di sviluppo, garantire le verifiche di sostenibilità ambientale, coordinare le azioni per il raggiungimento di obiettivi di valorizzazione del territorio, con particolare riferimento a quelli di iniziativa pubblica e di interesse generale.

Art. 2 Finalità e caratteristiche del Piano strutturale

1. Il Piano Strutturale (di seguito PS) del Comune di Poggibonsi, è lo strumento di pianificazione con il quale viene perseguito, in conformità agli articoli 1 e 3 della LR 1/2005, lo sviluppo sostenibile del territorio, nel rispetto dei caratteri ambientali, insediativi e paesistici che lo contraddistinguono.

2. Sulla base del proprio quadro conoscitivo ed in relazione ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena (di seguito PTCP) e del Piano di Indirizzo territoriale della Regione Toscana (di seguito PIT), il PS definisce:

- lo Statuto del Territorio (di seguito Statuto) di cui all'art.5 della LR 1/2005, con i contenuti di cui al c.1 dell'art.53 della stessa legge;
- la strategia dello sviluppo territoriale con i contenuti di cui ai c.2,3,4 dell'art.53 della LR 1/2005.

3. La parte statutaria, contenuta nel Titolo II della presente disciplina, individua i sistemi e sub-sistemi strutturali, i sistemi e funzionali, le invarianti strutturali e le risorse che costituiscono la struttura identitaria del territorio comunale. Stabilisce, inoltre, i criteri durevoli relativi all'uso

delle risorse, comprensivi dei principi che ne derivano in tema di governo del territorio, le disposizioni per la valorizzazione del paesaggio, per la tutela dell'ambiente, dei beni paesaggistici e dei beni culturali, comprese le aree e gli immobili di notevole interesse pubblico.

4. La parte strategica, contenuta nel Titolo III della presente disciplina, sulla base delle esigenze di sviluppo della società locale ed in conformità ai principi contenuti nello Statuto, definisce gli obiettivi e gli indirizzi per il governo del territorio comunale e individua le conseguenti azioni di conservazione, riqualificazione e trasformazione.

5. Il quadro conoscitivo costituisce la base per la formazione del PS ed è costruito in stretta relazione alla istituzione ed allo sviluppo del Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.). Il sistema delle conoscenze contenuto nel S.I.T. diviene lo strumento che attiva una costruzione graduale, aperta e processuale, di indagini, analisi, relazioni di settore, spoglio di archivi, messa a punto di banche dati, carte e rappresentazioni grafiche, formando in tal modo il necessario patrimonio conoscitivo da utilizzare per un processo continuo e costante di pianificazione.

Art. 3 Elaborati costitutivi del PS

- A Relazione generale
- B Disciplina

Elaborati grafici

- 1 Acqua 1 / Acquiferi
- 2 Acqua 2 / Acque superficiali
- 3 Suolo 1 / Pericolosità, degrado geofisico, CO2
- 4 Suolo 2 / Vincolo idrogeologico
- 5 Aria 1 / Classificazione Acustica
- 6 Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico
- 7 Aria 3 / Inquinamento atmosferico NOx
- 8 Aria 4 / Inquinamento atmosferico PM10
- 9 Rete ecologica
- 10 Gestione dei Rifiuti
- 11 Sistema insediativo
- 12 Patrimonio edilizio esistente 1 / Periodizzazione (Nord/Sud)
- 13 Patrimonio edilizio esistente 2 / Ambiti dell'edificato
- 14 Spazio collettivo nei centri urbani
- 15 Standard urbanistici e attrezzature di interesse generale
- 16 Viabilità storica
- 17 Viabilità attuale
- 18 Strutture Tecnologiche
- 19 Uso del Suolo
- 20 Emergenze e criticità
- 21 Aree di contesto dei crinali
- 22 Tessitura agraria
- 23 Carta degli assetti agrari
- 24 Beni Paesaggistici e culturali
- 25 Intervisibilità

- 26 Area archeologica/monumentale/paesaggistica delle colline che circondano Poggibonsi
- 27 Struttura del paesaggio
- 28 Sistemi e Sub-sistemi territoriali
- 29 Sistema del Territorio urbanizzato

Studi di supporto:

Indagini idrologico-idrauliche di supporto

- REL.1 Relazione idrologico-idraulica
- ALL.1 Allegato idrologico
- ALL.2 Allegato idraulico
- TAV. 1 Inquadramento territoriale e corsi d'acqua studiati
- TAV. 2a Sintesi del modello idraulico del Fiume Elsa (tratto di valle)
- TAV. 2b Sintesi dei modelli idraulici del Fiume Elsa (tratto di monte) e del Torrente Foci
- TAV. 2c Sintesi del modello idraulico del Torrente Staggia
- TAV. 2d Sintesi dei modelli idraulici del Torrente Drove, del Botro di Bacchereto, del Borro di Melachecca e del Borro di Papaiano
- TAV. 3a Aree allagate Fiume Elsa per TR30, TR100 e TR200 / Tratto da Loc. Pian dei Campi a Zona Industriale
- TAV. 3b Aree allagate Fiume Elsa per TR30, TR100 e TR200 / Tratto da ponte su S.P. n. 1 di San Gimignano a confluenza con Botro di Bacchereto
- TAV. 4 Aree allagate Fiume Elsa per TR30, TR100 e TR200 / Tratto ricadente all'interno del confine comunale
- TAV. 5 Aree allagate Torrente Staggia per TR30, TR100 e TR200 / Tratto studiato da Loc. La Magione a confluenza con Fiume Elsa
- TAV. 6 Aree allagate Torrente Foci per TR30, TR100 e TR200 / Tratto studiato lungo Zona Industriale Foci fino a confluenza con Fiume Elsa
- TAV. 7 Aree allagate Torrente Drove per TR30, TR100 e TR200 / Trattati studiati da uscita raccordo autostradale FI-SI a confluenza con Torrente Staggia
- TAV. 8 Aree allagate Botro di Bacchereto, Borro di Melachecca e Borro di Papaiano per TR30, TR100 e TR200 – Trattati studiati
- TAV. 9a Aree allagate complessive per TR30, TR100 e TR200 / Particolare delle zone poste lungo l'asta del Torrente Foci e del Fiume Elsa / Area industriale Foci, tratto di valle – Tre Vie – Lame di Fondo
- TAV. 9b Aree allagate complessive per TR30, TR100 e TR200 / Particolare delle zone poste lungo l'asta del Torrente Foci / Area industriale Foci, tratto di monte
- TAV. 9c Aree allagate complessive per TR30, TR100 e TR200 / Particolare delle zone nell'intorno delle confluenze Elsa-Staggia e Staggia-Drove / Loc. Bocca d'Elsa – Palagetto – Fontino – Via Pisana
- TAV. 9d Aree allagate complessive per TR30, TR100 e TR200 / Particolare delle zone poste lungo l'asta del Torrente Drove / Loc. Drove – Pancole

- TAV. 9e Aree allagate complessive per TR30, TR100 e TR200 / Particolare delle zone poste lungo l'asta del Torrente Staggia / Loc. La Magione – Bernino
- TAV. 9f Aree allagate complessive per TR30, TR100 e TR200 / Particolare delle zone poste lungo l'asta del Fiume Elsa / Loc. Molino d'Elsa – Palagetto – Il Masso – La Gora
- TAV. 10 Aree allagate Torrente Carfini per TR30, TR100, TR200 e TR500 / Tratto studiato fino a confluenza con Torrente Staggia
- TAV. 11 Tavola di adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno
- TAV. 12 Individuazione dei principali interventi per la messa in sicurezza del territorio comunale
- TAV. 13 Bacini idrografici dei corsi d'acqua studiati

Indagini geologiche e geologico-tecniche

- 1g Carta geologica (Nord/Sud)
- 2g Carta geomorfologica (Nord/Sud)
- 3g Carta delle aree a pericolosità geologica (Nord/Sud)
- 4g Carta litologico-tecnica e dei dati di base (Nord/Sud)
- 5g Carta idrogeologica (Nord/Sud)
- 6g Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS)
- 7g Carta delle aree a pericolosità sismica locale (Nord/Sud)
- 8g Schede dei dati di base (Tomi da 1 a 7)
- 9g Relazione geologica
- 10g Sezioni litostratigrafiche
- 11g Report delle elaborazioni delle misure HV
- 12g Carta delle frequenze fondamentali dei depositi
- 13g Indagini idrologico - idrauliche di supporto. Carta della Pericolosità idraulica (Nord/Sud)
- Studio di alcune aree definite come sensibili di classe 1 o di classe 2 dal PTCP di Siena

Studi agronomici e paesaggistici

- Agr.1 Carta dell'uso del suolo (Nord/Sud)
- Agr.2 Carta della vegetazione, rete dei corridoi ecologici, rete ecologica (Nord/Sud)
- Agr.3 Carta degli assetti agrari (Nord/Sud)
- Agr.4 Carta della tessitura agraria (Nord/Sud)
- Agr.5 Carta delle emergenze e delle criticità paesaggistiche (Nord/Sud)
- Agr.6 Carta delle aree di contesto dei crinali e dei corpi idrici, aree di massima visibilità/intervisibilità (Nord/Sud)
- Agr.7 Relazione tecnico descrittiva

Studi sulla mobilità e sul traffico

- 1.1 Analisi funzionale del sistema viario
- 1.2 Stato attuale: Offerta di sosta nell'area centrale
- 1.3 Stato attuale: Quadro d'insieme dei dati di traffico
- Relazione Tecnica

Processo partecipativo

- Laboratorio cittadino / Rapporto sintetico delle discussioni
- Incontro con le associazioni di categoria / Focus group 1 - Imprese e lavoro
- Incontro con le associazioni del commercio / Focus group 2 - Associazioni del commercio
- Incontro con le associazioni di volontariato e culturali / Focus group 3 - Associazioni di volontariato e culturali
- La mappa della partecipazione. Contributi dei cittadini
- Postazione mobile sul Piano Strutturale. Rapporto sintetico
- Sintesi dei risultati dell'analisi SWOT

Valutazione Ambientale Strategica

- Rapporto ambientale
- Sintesi non tecnica

Art. 4 Monitoraggio

Secondo quanto previsto dal Rapporto Ambientale ai sensi dell'Allegato 2 della LR 10/2010 e succ. modifiche, il processo di valutazione comprende la definizione del sistema di monitoraggio al fine di valutare il processo di attuazione delle azioni previste dal Piano. Attraverso l'individuazione del sistema di indicatori (o comunque di approfondimenti conoscitivi) che dovranno essere periodicamente aggiornati, viene così verificata l'effettiva realizzazione degli interventi previsti, il raggiungimento degli effetti attesi, eventuali effetti non previsti e l'adozione delle misure di mitigazione.

In tal senso il monitoraggio consisterà sostanzialmente in due azioni:

il controllo annuale dello stato di attuazione: quali azioni, di che entità, se effettuate secondo le modalità previste o se sono state necessarie modifiche;

l'aggiornamento continuo dello stato dell'ambiente, la verifica annuale, attraverso gli indicatori individuati per ciascuna risorsa con esplicitazione della distanza rispetto a quanto previsto, di eventuali variazioni intervenute a seguito delle trasformazioni realizzate in attuazione delle azioni previste. Indispensabile è il confronto tra gli effetti attesi preventivamente e quelli reali, a consuntivo, ed il controllo della effettiva applicazione delle misure di mitigazione e della loro efficacia.

Art. 5 Salvaguardie

Fino alla definitiva approvazione del presente PS, eventuali varianti al RU sono consentite esclusivamente se conformi sia al PS adottato sia al PS vigente approvato nell'anno 2000.

Fino all'adeguamento del RU al nuovo PS, le richieste di permesso di costruire, le segnalazioni e le comunicazioni per l'esecuzione di opere edilizie sono sospese quando le riferite a previsioni del RU non conformi al nuovo PS.

TITOLO II: STATUTO DEL TERRITORIO

CAPO I: STRUTTURA DEL TERRITORIO, ARTICOLAZIONE DEL PIANO, INVARIANTI STRUTTURALI

Art. 6 Struttura del territorio e invarianti strutturali

1. La struttura identitaria, o struttura profonda, del territorio è prodotta dalla contemporanea evoluzione dell'ambiente naturale e degli insediamenti umani, dalla morfologia dei luoghi e dagli elementi naturali ed antropici che la costituiscono.
2. Il telaio insediativo principale del territorio, l'ossatura, la parte più resistente alla trasformazione, è definita dalle risorse che costituiscono il patrimonio territoriale e dal rapporto che si stabilisce fra di esse.
3. Le componenti del patrimonio territoriale sono costituite dalla struttura idrogeomorfologica, dalla struttura ecosistemica, dalla struttura insediativa, dalla struttura agro-forestale, dai beni culturali e paesaggistici.
4. Gli elementi cardine dell'identità dei luoghi sono costituiti dalle invarianti strutturali. Per invarianti strutturali si intendono i caratteri identitari, i principi generativi e le regole di riproduzione del patrimonio territoriale.
5. Ai fini dell'articolazione del Piano Strutturale, le strutture del patrimonio territoriale sono accorpate in sistemi funzionali. La definizione delle invarianti strutturali mediante individuazione dei caratteri identitari, principi generativi e regole di riproduzione relative alle risorse e beni del patrimonio territoriale è pertanto contenuta nella parte dello statuto relativa ai sistemi funzionali.

Art. 7 Articolazione del territorio

1. Ai fini della articolazione del piano Strutturale, Il territorio del Comune di Poggibonsi è suddiviso in due sistemi territoriali: il territorio urbanizzato e il territorio rurale.
2. Il territorio urbanizzato è costituito da: centri storici, aree residenziali edificate con continuità dei lotti, insediamenti produttivi, commerciali, direzionali, attrezzature e servizi, impianti tecnologici.
3. A partire dalla seconda metà del ventesimo secolo si è formata una direttrice di sviluppo, programmata in più fasi con il succedersi dei piani urbanistici comunali e recepita compiutamente dal vigente PTCP, che articola il territorio urbanizzato nei centri di Poggibonsi, Bellavista, Staggia e nelle zone produttive di Foci-Lame, di Drove e di Pian dei Peschi.
4. Il territorio rurale è costituito da tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato: aree rurali, nuclei rurali ed insediamenti sparsi con le relative aree di pertinenza, ambiti periurbani.

5. Il territorio rurale è suddiviso nei seguenti sub sistemi

- Cinciano;
- Crinali a pettine;
- Valle del Carfini;
- Lecchi Megognano,
- Valle dello Staggia;
- Maltraverso S. Antonio;
- Valle dell'Elsa sud;
- Montemorli;
- Montefalconi;
- Valle dell'Elsa nord.

I caratteri più importanti dei sub sistemi del territorio rurale sono descritti nelle schede contenute nell'appendice alla presente disciplina.

6. Allo scopo di poter articolare adeguatamente la parte strategica del PS, si individuano, all'interno del Sistema del territorio urbanizzato, sei Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE).

- UTOE 1 - Poggibonsi;
- UTOE 2 - Foci- Lame;
- UTOE 3 - Drove;
- UTOE 4 - Bellavista;
- UTOE 5 - Pian dei Peschi;
- UTOE 6 - Staggia Senese.

Art. 8 Sistemi funzionali

1. Il PS si articola in quattro sistemi funzionali. Essi presentano ambiti di influenza trasversali rispetto ai sistemi territoriali e sono definiti in considerazione delle risorse essenziali che costituiscono il patrimonio territoriale:

- Sistema dell'ambiente: riferito alla struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, idrologici, e idraulici, ed alla struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della flora e della fauna;
- Sistema dalla struttura insediativa: riferito alla città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, sistemi della capacità produttiva, sistemi tecnologici;
- Sistema agro-forestale, riferito alle strutture ed infrastrutture agricole produttive e agli assetti agrari rilevati sul territorio, alla capacità di uso dei suoli, ai boschi, ai terreni coltivati, ed ai manufatti dell'edilizia rurale.
- Sistema del paesaggio: riferito ai beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ed alle principali componenti paesaggistiche rilevate nel territorio comunale quali il paesaggio dei crinali ed il paesaggio del fondovalle e dei ripiani

travertinosi che si sono prodotti e mantengono leggibili gli effetti della costante interazione e coevoluzione tra risorse naturali ed attività umane.

CAPO II: SISTEMA DELL'AMBIENTE

Art. 9 Elementi del sistema dell'ambiente

1. I componenti del sistema dell'ambiente sono quelli appartenenti alla struttura idrogeomorfologica e quelli appartenenti alla struttura ecosistemica. La struttura idrogeomorfologica è riferita al sistema delle acque superficiali e profonde, alle strutture geologiche, litologiche e pedologiche, alla dinamica geomorfologica, ai caratteri morfologici del suolo. La struttura ecosistemica comprende le risorse naturali, aria, acqua, suolo ed ecosistemi della flora e della fauna.

Art. 10 Invarianti strutturali del sistema ambientale

1. Gli elementi del sistema funzionale dell'ambiente appartengono alla struttura profonda del territorio in quanto elementi fondativi dei caratteri identitari più persistenti di quei paesaggi che proprio il sistema delle acque, i caratteri geologici e l'evoluzione dei processi geomorfologici, insieme all'uso del suolo, alle dinamiche evolutive della vegetazione e al formarsi di una vasta rete ecologica, hanno generato nel corso dei secoli.

2. La tutela e la riproduzione delle risorse e del patrimonio territoriale riferibili al sistema funzionale dell'ambiente sono garantiti dalle regole per la tutela degli acquiferi e delle opere di captazione delle acque per usi idropotabili, dai criteri per la protezione dai rischi idraulici e da quelli connessi alla instabilità dei versanti e dai processi di erosione del suolo, dalle misure per la prevenzione degli inquinamenti dell'aria, dell'acqua e del suolo, dalle strategie per la salvaguardia, l'estensione e la valorizzazione della rete ecologica.

Art. 11 Tutela dell'acqua

1. L'acqua è elemento fondamentale per la vita, insostituibile, raro nell'universo, non diffuso ovunque, rinnovabile, non incrementabile, tende a soffrire di criticità dovute alla scarsità relativa (tensione fra domanda e offerta), agli inquinamenti, alle interazioni con il suolo, ai cambiamenti climatici, alle modalità gestionali. Il Comune di Poggibonsi si propone l'obiettivo, per quanto di competenza, di garantire la qualità, la rinnovabilità ed un uso appropriato della risorsa idrica.

2. Per il ciclo dell'acqua, il Comune, con le autorità e le aziende pubbliche o private, dovrà promuovere il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- assicurare la manutenzione e l'ammodernamento della rete di adduzione e distribuzione dell'acqua per usi civili ed industriali, nonché della rete per la raccolta ed il collettamento delle acque reflue, al fine di limitare le perdite e di evitare quindi sia lo spreco della risorsa che la diffusione di inquinanti;
- assicurare la manutenzione e l'ammodernamento degli impianti di depurazione delle acque reflue;

- programmare e garantire il fabbisogno aggiuntivo di risorse idriche indotto dai processi evolutivi del sistema insediativo (incremento di abitanti, di attività, di servizi). A tale scopo, l'inserimento negli strumenti operativi della pianificazione di interventi che abbiano come conseguenza un incremento dei consumi idrici sarà consentito esclusivamente a condizione che i gestori dei servizi garantiscano l'approvvigionamento idrico, di norma di 150 litri pro-capite al giorno, per ogni nuovo abitante insediato, e la capacità di depurazione delle acque e di piena efficienza delle reti;
- garantire la persistenza della disponibilità della risorsa idrica attraverso attività di monitoraggio delle captazioni e degli acquiferi, nonché attraverso la formulazione di piani di emergenza finalizzati a fronteggiare casi di inquinamento accidentale delle falde;
- verificare l'efficacia degli impianti di depurazione delle case sparse, in specie nelle aree sovrastanti gli acquiferi vulnerabili di classe 1 e 2;
- introduzione negli atti operativi di pianificazione di misure per il risparmio, il riuso ed il riciclo dell'acqua.

Art. 12 Acque sotterranee

1. Il territorio del Comune di Poggibonsi è interessato dalla presenza di acquiferi con diverse caratteristiche e diversa importanza. L'elemento di maggior rilievo è costituito dal concentrazione di acque sotterranee che, in continuità con l'acquifero strategico del Montemaggio - Montagnola, percorre i ripiani travertinosi presenti sia nelle valli dello Staggia e dell'Elsa sia sull'altopiano che a partire dal lago di S. Antonio si estende nel territorio comunale fino ai margini della città. Altri acquiferi di minore importanza accompagnano poi lo sviluppo del reticolo idrografico. In ragione di tale distinzione e della loro vulnerabilità, le aree interessate dalla presenza degli acquiferi sono suddivise in classi di sensibilità. Per le aree sensibili di classe 1 e di classe 2 sono stabiliti particolari criteri di tutela.
2. Per le aree in questione è tuttavia possibile, nell'ambito di piani urbanistici comunali o in occasione di piani attuativi di iniziativa privata, richiedere la riclassificazione delle aree con le modalità di cui all'art. 10.1.4 del vigente PTCP.

Art. 13 Tutela degli acquiferi nelle aree sensibili di classe 1

1. Nelle aree sensibili di classe 1 sono esclusi qualsiasi uso od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire in modo significativo - ad esempio a causa di scavi, perforazioni o movimenti di terra rilevanti - il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante, così come specificato nei commi successivi.
2. Tra gli usi e le attività di nuova realizzazione o di loro ampliamento, da ritenersi incompatibili con la tutela delle aree sensibili di classe 1 sono annoverati:
 - la realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo con esclusione di isole ecologiche, di centri di raccolta di cui al DM 8 Aprile 2008 e sue successive modifiche ed

integrazioni finalizzati al supporto ed all'incremento della raccolta differenziata di RSU e degli impianti di recupero rifiuti speciali non pericolosi da demolizione e costruzione esercitati all'interno delle aree di cava, per la cui disciplina si rimanda al PAERP;

- la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di veicoli fuori uso di cui al D.Lgs. 209/2003, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;

- attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze pericolose, sostanze radioattive, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;

- la realizzazione di oleodotti.

3. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 1 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque superficiali destinate alla produzione di acqua potabile nella Tab. 1/A (classe A3) dell'Allegato 2 del D.Lgs. 152/2006. Tale disposizione non si applica nei casi in cui le caratteristiche qualitative delle acque eccedano i limiti per dimostrate cause naturali.

4. Nei corpi idrici di cui sopra i depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti. Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti, che sono comunque adeguati in tal senso entro 3 anni dall'approvazione del piano.

5. Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA.

6. Nell'esercizio delle attività agricole è comunque da evitarsi lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione; il quantitativo di effluente zootecnico sparso sul terreno ogni anno, compreso quello depositato dagli animali stessi, non deve superare l'apporto di azoto per ettaro, così come previsto dall'Allegato 7, Parte A IV del D.Lgs. 152/2006.

7. Negli insediamenti urbani e comprendendo in questi anche tutte le tipologie edilizie approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale, sia in fase di ristrutturazione e/o recupero, sia in fase di nuova edificazione e/o cambiamento di destinazione d'uso in abitativo e/o produttivo, ove ricadenti in aree sensibili di classe 1, gli strumenti operativi della pianificazione e il Regolamento Edilizio dovranno prevedere misure tese a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti. A tal proposito le nuove fognature ed eventuali fosse biologiche dovranno essere alloggiare in manufatti a tenuta ed ispezionabili.

8. Ovunque possibile, è da privilegiare il teleriscaldamento od il riscaldamento a gas metano.

9. Le aree sensibili di classe 1 ubicate al di fuori del territorio urbanizzato, come individuato nell'articolazione territoriale del PS, dovranno rimanere preferibilmente inedificate. Eventuali previsioni edificatorie dovranno essere corredate di appositi specifici studi, da redigersi secondo quanto previsto dal vigente PTCP, a dimostrazione della compatibilità con gli obiettivi di tutela

quali-quantitativa degli acquiferi. In ogni modo, dovranno essere rispettati i criteri di cui al successivo comma 11.

10. Nell'ambito delle aree già edificate, individuate dagli strumenti urbanistici con la perimetrazione del territorio urbanizzato, è consentito il riutilizzo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente a condizione che gli interventi di trasformazione, comunque denominati (nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica . . .), permettano una tutela degli acquiferi interessati commisurata al loro valore strategico ed alla effettiva qualità delle acque. In tale prospettiva, debbono considerarsi elementi di miglioramento dell'azione di tutela:

- la previsione di destinazioni d'uso potenzialmente meno inquinanti di quelle cui risultano attualmente destinati gli edifici ed i comparti urbani oggetto di trasformazione;
- l'incremento della quantità di superficie di suolo permeabile nell'ambito delle aree di intervento;
- l'attivazione di processi di investigazione e, se necessario, caratterizzazione ed eventuale valutazione di rischio o bonifica in coincidenza con la progettazione di interventi di trasformazione;
- l'individuazione, sulla base di specifiche disposizioni del RU, di tipologie costruttive che non creino vie preferenziali di infiltrazione di inquinanti dal suolo alle falde sottostanti;

11. L'esecuzione di scavi per realizzare volumi interrati è da escludersi dove la soggiacenza minima annua della falda è minore di 10 m dal piano campagna (escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto). Per soggiacenza maggiore di 10 m dal piano campagna è possibile effettuare scavi tali che la profondità della falda dal piano di fondazione non risulti mai inferiore a 10 m.

12. In particolare tutte le opere e le attività, anche produttive, avendo come riferimento le condizioni topografiche naturali ed il livello piezometrico massimo della falda, che prevedono escavazioni sono da ritenersi:

- incompatibili per soggiacenza della falda minore o uguale a 10 m dal piano campagna;
- compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 10 m, ma minore di 50 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 10 % della reale soggiacenza locale;
- compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 50 m, ma minore di 100 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 15 % della reale soggiacenza locale;
- compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 100 m, ma minore di 150 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 20% della reale soggiacenza locale;
- compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 150 m, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 30% della reale soggiacenza locale.

Il tutto escludendo dai vincoli suddetti la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.

13. Per la regolamentazione in materia di attività estrattive insistenti in classe di sensibilità 1, si rimanda a quanto disposto negli Artt. 10.6.4 e 10.6.5 del vigente PTCP.

14. Dalle limitazioni di cui al presente articolo sono da escludersi tutti gli interventi di emergenza destinati alla messa in sicurezza di persone ed infrastrutture, nonché gli interventi volti alla realizzazione di opere pubbliche "strategiche".

Art. 14 Disciplina delle aree sensibili di classe 2

1. Nelle aree sensibili di classe 2 le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti.

2. I depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti.

3. Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti.

4. Opere ed impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde sono da prevedersi anche per la realizzazione di:

- impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;
- impianti di raccolta, recupero, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;
- centri di raccolta, demolizione, rottamazione di veicoli fuori uso di cui al D.Lgs. 209/2003, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici nonché i centri di raccolta differenziata di cui al DM 8 Aprile 2008 e sue successive modifiche ed integrazioni;
- attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti e sostanze chimiche pericolose, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
- tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.

5. Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA.

6. Nell'esercizio delle attività agricole lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione è oggetto di specifico regolamento, che ne disciplina le modalità ed i limiti finalizzati alla tutela della risorsa acqua e del paesaggio.

7. In tali aree devono essere limitati allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali.

8. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 2 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque per salmonidi dalla Tab. 1/B dell'Allegato 2 del D.Lgs. 152/06, fatti salvi i casi citati al terzo comma del punto 10.1.2.

9. Negli insediamenti urbani e comprendendo in questi anche tutte le tipologie edilizie approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale, sia in fase di ristrutturazione e/o recupero, sia in fase di nuova edificazione o cambiamento di destinazione d'uso in abitativo e/o produttivo, ove ricadenti in aree sensibili di classe 2, gli strumenti operativi della pianificazione e il Regolamento Edilizio dovranno prevedere misure tese a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti. A tal proposito le nuove fognature ed eventuali fosse biologiche dovranno essere alloggiati in manufatti a tenuta ed ispezionabili.

10. Ovunque possibile, è da privilegiare il teleriscaldamento od il riscaldamento a gas metano.

11. La previsione di nuovi insediamenti urbanistici interessanti le aree sensibili di classe 2 dovrà sempre essere accompagnata da appositi specifici studi, da redigersi secondo quanto previsto all'art. 10.1.4 del vigente PTCP, a dimostrazione della compatibilità con gli obiettivi di tutela quali-quantitativa degli acquiferi. In ogni modo, dovranno essere rispettati i criteri di cui al successivo comma 13.

12. In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, il Regolamento Urbanistico dovrà indirizzare l'uso del territorio verso tipologie costruttive che non creino "viacoli" di inquinamento per le acque sotterranee, in altre parole che non creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.

13. La esecuzione di scavi per realizzare volumi interrati è da escludersi dove la soggiacenza minima annua della falda è minore di 10 m dal piano campagna (escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto). La esecuzione di scavi per realizzare volumi interrati è consentita dove la soggiacenza minima annua della falda è maggiore di 10 m dal piano campagna a condizione i che la profondità della falda dal piano di fondazione non risulti mai inferiore a 10 m.

14. In particolare tutte le opere e le attività, anche produttive, avendo come riferimento le condizioni topografiche naturali ed il livello piezometrico massimo annuo della falda, che prevedono escavazioni sono da ritenersi:

- incompatibili per soggiacenza della falda minore o uguale a 10 m dal piano campagna;

- compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 10 m, ma minore di 50 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 15% della reale soggiacenza locale;
- compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 50 m, ma minore di 150 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 20% della reale soggiacenza locale;
- compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 150 m, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 30% della reale soggiacenza locale.

15. Il tutto escludendo dai vincoli suddetti la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.

16. Per la regolamentazione in materia di attività estrattive insistenti in classe di sensibilità 2, si rimanda a quanto disposto negli artt. 10.6.4 e 10.6.5 delle norme del vigente PTCP.

17. Dalle suddette limitazioni sono da escludersi tutti gli interventi di emergenza destinati alla messa in sicurezza di persone ed infrastrutture nonché gli interventi volti alla realizzazione di opere pubbliche "strategiche".

Art. 15 Tutela delle opere di captazione

Ai fini della tutela delle opere di captazione di acqua destinata al consumo umano sono individuate le relative aree di salvaguardia ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs 152/2006:

- Zona di tutela assoluta. Si estende per almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e destinata esclusivamente alle stesse opere di captazione o di presa e ad infrastrutture di servizio.

-Zona di rispetto. In assenza di specifica individuazione da parte della Regione ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione ed è soggetta al divieto di insediamento dei centri di pericolo e di svolgimento delle attività elencate all'art. 94, comma 4, del D.Lgs 152/2006.

Art. 16 Acque superficiali: fiumi torrenti e corsi d'acqua

1. I fiumi, torrenti e corsi d'acqua presentano uno specifico valore nell'ambito del sistema funzionale dell'ambiente in quanto riferibili sia alla struttura idrogeomorfologica che a quella eco sistemica.

2, I principali fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Comune di Poggibonsi, secondo il censimento del SIRA, sono i seguenti: Borro del Cepparello, Borro del Molinuzzo, Borro della Valle, Borro di Granaio, Borro di Lecchi, Borro di Melachecca, Borro di Papaiano, Borro Gamberana, Borro Gli Amaioni, Borro Ribaldoni, Borro Ritorti, Borro Santa Lucia, Borro Senese, Borro Sornano, Borro Staffa, Borro Strolla, Botro del Bacchereto, Botro del Pescinale, Botro dell'osole, Botro di Liscia,

Botro di Monte Cuccheri, Botro di Vallebona, Fiume Elsa, Fosso Amboiana, Fosso di Bacio, Fosso di Cedda, Fosso di Talciona, fosso di Vallina, Torrente Bozzone, Torrente Carfini, Torrente Drove, Torrente Drove di Cinciano, Torrente Drove di Tattera, Torrente Foci, Torrente Staggia. Appartiene alle acque superficiali anche il lago di S. Antonio.

Art. 17 Aree interessate dal rischio idraulico

1. Come rappresentato nelle tavole grafiche e negli elaborati analitici dello studio idraulico, le verifiche eseguite evidenziano l'esistenza di rischi di esondazione in alcune aree del territorio comunale. Gli strumenti operativi della pianificazione dovranno approfondire gli studi in funzione delle specifiche previsioni urbanistiche. In particolare, sono state riscontrate criticità lungo il fiume Elsa, il torrente Staggia, il torrente Foci, il torrente Drove, il botro di Bacchereto, il borro di Melachecca, il borro di Papaiano.

2. Criticità lungo il fiume Elsa:

- Allagamento in sinistra idraulica in Loc. Molino d'Elsa per eventi con TR=100 anni o maggiori e battenti di TR200 superiori ad 1.5 metri;
- Allagamento in sinistra idraulica presso l'area sportiva per eventi con TR=30 o maggiori e battenti di TR200 superiori ad 1.5 metri;
- Allagamento in destra idraulica in Loc. La Gora per eventi con TR=100 anni o maggiori con interessamento dei fabbricati più prossimi al corso d'acqua;
- Allagamento in sinistra idraulica in Loc. Bocca d'Elsa per eventi con TR=100 anni o maggiori con battenti di TR200 pari a circa 1.5 metri ed interessamento dei primi fabbricati industriali verso Loc. Palagetto;
- Allagamento in sinistra idraulica in Loc. Lame di Fondo per eventi con TR=100 anni o maggiori con battenti di TR200 pari a circa 1.5 metri.

3. Criticità lungo il Torrente Staggia:

- Allagamento in destra idraulica in Loc. La Magione per eventi con TR=30 anni o maggiori e battenti di TR200 pari a circa 2 metri;
- Allagamento in destra idraulica in Loc. Bernino per eventi con TR=100 o maggiori e battenti di TR200 superiori compresi tra 2 e 3 metri, con interessamento degli impianti sportivi e dell'acquedotto;
- Allagamento in sinistra idraulica in prossimità della confluenza con il Torrente Drove per eventi con TR=200 anni o maggiori con battenti esigui ma con interessamento di una rilevante porzione del centro abitato;
- Presenza di franchi di sicurezza minimi (anche pochi centimetri) sugli argini di contenimento lungo il tratto urbano e su alcuni attraversamenti, anche per eventi con tempo di ritorno pari a 30 anni.

4. Criticità lungo il torrente Foci:

- Allagamento in destra idraulica in prossimità della confluenza con il Fiume Elsa per eventi con TR=100 anni o maggiori, con interessamento di alcuni fabbricati industriali adiacenti al corso d'acqua;
- Presenza di franchi di sicurezza esigui (inferiori a 50 centimetri) rispetto ai piazzali dei fabbricati industriali e alla viabilità più prossimi al corso d'acqua.

5. Criticità lungo il torrente Drove:

- Allagamento in sinistra idraulica in corrispondenza dell'area industriale Drove per eventi con TR=30 anni o maggiori e battenti di TR200 pari a circa 1.5 metri, con interessamento di numerosi fabbricati industriali;
- Allagamento a valle della confluenza con il Torrente Staggia per effetto di esondazione da monte in prossimità dell'area artigianale-commerciale di Via Pisana per eventi con TR=100 anni o maggiori, con interessamento di numerosi fabbricati.

6. Criticità lungo il Botro di Bacchereto:

- Sormonto da parte del corso d'acqua della S.P. di Uignano in corrispondenza dell'attraversamento per eventi con TR=30 o maggiori.

7. Criticità lungo il Borro di Melachecca:

- Allagamento in destra e sinistra idraulica in corrispondenza dell'imbocco del tratto intubato, con effetto "bocca tarata" per eventi con TR<30 anni e maggiori e battenti di TR30 superiori a 4 metri, con totale sommersione della stazione di pompaggio dell'acquedotto.

8. Criticità lungo il Borro di Papaiano:

- Sormonto da parte delle aree esondate dal corso d'acqua del raccordo autostradale Firenze-Siena in prossimità dell'uscita di Poggibonsi per eventi con TR200 o maggiori.

Art. 18. Classi di pericolosità idraulica

1. Il territorio comunale è suddiviso in 4 classi di pericolosità idraulica sulla base delle quali verrà determinata in fase di R.U, in rapporto alle singole previsioni urbanistiche, la fattibilità degli interventi sulla base di quattro diverse classi.

2. Pericolosità idraulica molto elevata (I.4). Sono le aree interessate da allagamenti per eventi con tempo di ritorno trentennale. Fuori dalle aree potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche e per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:

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

3. Pericolosità idraulica elevata (I.3) Sono le aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra un tempo di ritorno di trenta anni e un tempo di ritorno di duecento anni. Fuori dalle aree potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità elevata le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

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

4. Pericolosità idraulica media (I.2). Sono le aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra

un tempo di ritorno di duecento anni e un tempo di ritorno di cinquecento anni. Fuori dalle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici rientrano in classe di pericolosità media le aree di fondovalle per le quali ricorrano le seguenti condizioni:

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

5. Pericolosità idraulica bassa (I.1): Sono le aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

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

6. Sulla base delle classi di pericolosità stabilite dal P.S. e dal P.A.I., gli strumenti operativi della pianificazione individuano, mediante integrazioni ed approfondimenti delle indagini svolte con il PS, gli interventi realizzabili nelle diverse aree del territorio comunale nel rispetto di quanto stabilito agli artt. 6, 7 e 8 del DPCM 06/05/2005.

Art. 19 Opere di protezione e prevenzione del rischio idraulico

1. La manutenzione di sponde, argini e opere idrauliche in funzione della protezione e della prevenzione del rischio idraulico, è attuata mediante opere di difesa passiva (briglie, argini, casse di laminazione, etc.) e interventi di difesa attiva volti ad un incremento della capacità di ritenzione idrica del suolo e l'aumento dei tempi di concentrazione e corrivazione delle acque di ruscellamento superficiale. A tal fine sono individuate le pertinenze degli ambiti fluviali come luoghi privilegiati per eventuali interventi di naturalizzazione.

Art. 20 Tutela del suolo

1. Il miglioramento prestazionale complessivo della risorsa suolo è legato:

- all'innalzamento qualitativo e quantitativo della biodiversità;
- all'incremento degli spazi vegetati nei tessuti urbani;
- al mantenimento dei corridoi biologici e alla realizzazione della rete ecologica;
- al contenimento del nuovo consumo di suolo;
- al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo.

2. Il consumo di suolo è inteso sia come erosione dei terreni liberi tramite la crescita urbana attuata con modelli estranei rispetto ai contesti urbanizzati e storicamente consolidati, sia come privazione di qualità dei suoli e come danneggiamento dei valori estetico percettivi dei luoghi. Il contenimento del nuovo consumo di suolo contribuisce, infatti, a raggiungere obiettivi di tutela paesistica, di salvaguardia ambientale, di efficienza insediativa. Il Comune di Poggibonsi si propone, pertanto, di non incrementare il consumo di nuovo suolo e di assumere il patrimonio edilizio non utilizzato o utilizzato impropriamente e l'uso efficiente del territorio urbanizzato quali fattori per il controllo dello sviluppo insediativo e per il dimensionamento del Piano Strutturale.

3. In conformità al PTCP, si definisce utilizzo di suolo, diverso dal consumo di nuovo suolo, l'insieme di interventi necessari a dare risposta a esigenze di sviluppo sociale ed economico e a fabbisogni abitativi che siano conformi alle condizioni statutarie definite dal PS. Sono componenti dell'utilizzo di suolo:

- le opzioni di recupero di suolo già urbanizzato;
- le saturazioni urbane e i completamenti dei centri abitati che rispettano i modelli insediativi consolidati e ne costituiscono evoluzioni compatibili con il mantenimento dei valori paesistici e delle prestazioni di efficienza ambientale.

4. Nel rispetto della normativa regionale vigente, il PS contiene dati relativi alla capacità massima di carico insediativo, espressa per funzioni e in superficie utile lorda, valutato in ordine alla sostenibilità ambientale e tenendo conto delle prospettive di sviluppo, delle condizioni di disagio abitativo, delle possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente, delle possibilità di ripristino di aree degradate, delle opportunità di utilizzo di suolo già urbanizzato o "compromesso".

5. Le esigenze legate al fabbisogno abitativo potranno essere soddisfatte, oltre che con il riutilizzo di edifici esistenti nel territorio comunale, mediante la rigenerazione di aree urbane, le saturazioni o completamenti che, nel rispetto del PIT e del PTCP vigenti, dovranno collocarsi in aree strettamente contigue ai centri abitati esistenti, in maniera che costituiscano e vengano percepiti come la naturale evoluzione degli stessi, nel rispetto dei criteri di efficienza urbana e dei valori paesistici.

6. Laddove il RU preveda la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di edifici esistenti che comportino rilevante incremento della superficie coperta, dovranno essere previsti impianti di accumulo per l'immagazzinamento e il riutilizzo delle acque meteoriche dilavanti non

contaminate. Tali impianti dovranno essere dimensionati in relazione alla maggiore superficie impermeabile degli interventi e dovranno evitare incrementi di carico idraulico sulla rete fognaria e sul reticolo idraulico superficiale.

Art. 21 Erosione e dissesti

1. In materia di erosione e dissesti, secondo la legislazione vigente in materia e secondo il vigente PTCP, il PS persegue i seguenti obiettivi:

- eliminare i rischi per gli insediamenti connessi alla instabilità dei versanti;
- ricondurre ad una dimensione fisiologica i processi di erosione del Suolo.

2. Per la caratterizzazione del territorio in funzione della pericolosità, le criticità riscontrate sono state integrate con quelle individuate nel piano di bacino ed il territorio comunale è stato conseguentemente suddiviso nelle seguenti classi:

G4. Pericolosità geologica molto elevata: aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza, aree interessate da soliflussi.

G.3. Pericolosità geologica elevata: aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%.

G.2. Pericolosità geologica media: aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giacaturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%.

G.1. Pericolosità geologica bassa: aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giacaturali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

3. Sulla base delle criticità riscontrate, delle classi di pericolosità attribuite e della normativa del PAI dell'Arno, nella fase operativa della pianificazione saranno stabiliti i tipi di intervento consentiti e le eventuali prescrizioni per la realizzazione degli stessi.

Art. 22 Rischio sismico

1. In materia di rischio sismico, secondo la legislazione vigente in materia, il PS persegue l'obiettivo di determinare negli strumenti operativi della pianificazione scelte mirate e idonee che tendano ad assicurare la riduzione del rischio sismico mediante la valutazione preliminare degli effetti locali o di sito ai fini della riduzione di tale rischio, che consente di individuare:

- probabili fenomeni di amplificazione stratigrafica, topografica e per morfologie sepolte;
- presenza di faglie e/o strutture tettoniche;
- contatti tra litotipi a caratteristiche fisico-meccaniche significativamente differenti;
- accentuazione della instabilità dei pendii;

- terreni suscettibili a liquefazione e/o addensamento;
- terreni soggetti a cedimenti diffusi e differenziali.

Tale valutazione viene rappresentata nel PS da uno studio di Microzonazione Sismica (MS) di livello 1 secondo i criteri definiti nelle specifiche tecniche di cui all'O.D.P.C.M. n. 3907/2010.

2. Per la caratterizzazione del territorio in funzione della pericolosità sismica i risultati dello studio di MS di livello 1 sono stati correlati alla classificazione sismica attribuita al Comune di Poggibonsi dalla D.G.R. n. 878 del 08.10.2012, per cui il territorio comunale è stato conseguentemente suddiviso nelle seguenti classi:

- S.4 Pericolosità sismica molto elevata: zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici.

- S.3 Pericolosità sismica elevata: zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; terreni suscettibili di liquefazione dinamica; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e faglie capaci (faglie che potenzialmente possono creare deformazione in superficie); zone stabili suscettibili di amplificazione locale caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.

S.2 Pericolosità sismica media: zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3).

S.1 Pericolosità sismica bassa: zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

3. Sulla base delle criticità riscontrate, delle classi di pericolosità sismica attribuite e della normativa vigente, nella fase operativa della pianificazione saranno stabiliti i tipi di intervento consentiti e le eventuali prescrizioni per la realizzazione degli stessi.

Art. 23 Attività estrattive

1. L'attività estrattiva è consentita nei siti previsti nel PAERP, compatibilmente con la normativa in esso contenuta e con la relativa disciplina del PTCP.

2. Per le aree estrattive si dovranno perseguire, per quanto di competenza, i seguenti obiettivi:

- disciplinare le modalità di estrazione dei materiali e lo svolgimento dell'intero ciclo produttivo;

- minimizzare l'impatto sulle risorse essenziali con particolare attenzione al paesaggio, agli ecosistemi e agli acquiferi sotterranei sia delle cave in attività che dismesse, associando interventi di naturalizzazione alla rimessa in pristino dei siti utilizzati;
- monitorare costantemente il quadro delle attività e dei progetti in corso al fine di rappresentare in modo completo ed affidabile lo stato delle grandezze significative per il comparto;
- implementare lo sviluppo e l'applicazione di tecniche di escavazione, di recupero e di riutilizzo dei siti di cava che riducano gli impatti delle varie attività ed ottimizzino le potenzialità naturali ed operative dei siti;
- implementare il riutilizzo delle terre e rocce da scavo e dei materiali derivanti dal recupero di rifiuti speciali non pericolosi derivanti da costruzione e demolizione.

Art. 24 Tutela della qualità dell'aria

1. L'aria costituisce un bene comune rinnovabile e libero. Come tale subisce cambiamenti legati ai fenomeni della circolazione atmosferica, del clima e delle attività antropiche. Le criticità legate a tali fenomeni hanno effetti diretti sulle condizioni di sicurezza, di salute e di comfort della vita umana e animale.
2. La tutela della qualità dell'aria si attua mediante azioni di prevenzione e di riduzione dei fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, elettromagnetico e luminoso da prevedersi negli strumenti della pianificazione e nei progetti sia pubblici che privati, con particolare riferimento ai settori delle attività produttive, trasporti, Energia, Agricoltura, Rifiuti, Territorio.
3. Nella previsione di nuovi insediamenti sono da evitare siti ove, a causa di attività esistenti o programmate, siano riscontrabili o prevedibili livelli di inquinamento atmosferico o elettromagnetico superiori alle soglie di legge, e ove risultino superati i limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno indicati dalla normativa vigente.

Art. 25 Inquinamento acustico

1. Il PS assume come obiettivo prestazionale in materia di inquinamento acustico il mantenimento delle soglie di attenzione all'interno dei limiti fissati dalla normativa nazionale e regionale.
2. Tale obiettivo viene perseguito con riferimento alla Classificazione acustica del territorio comunale approvata con delibera del Consiglio comunale n.73 del 28 Settembre 2004, modificato con Delibera di Consiglio Comunale 33 del 5 Giugno 2006, e con le conseguenti misure relative a:
 - a) la regolamentazione delle attività in deroga ai limiti;
 - b) la previsione di specifici requisiti nel Regolamento Edilizio e nel Regolamento di Polizia urbana;
 - c) la definizione delle attività soggette a presentazione di valutazione di impatto acustico;

d) gli interventi di bonifica acustica da prevedere nell'ambito del Piano comunale di risanamento acustico.

3. Le aree interessate da nuove edificazioni in attuazione dei RU sono verificate sotto il profilo del comfort acustico mediante la presentazione obbligatoria di una valutazione di clima acustico.

4. La realizzazione di nuove infrastrutture viarie è subordinata alla presentazione obbligatoria di una valutazione di impatto acustico e, se necessario, alla realizzazione di modellazioni del suolo e schermi vegetali in grado di assicurare agli insediamenti limitrofi, anche di progetto, un comfort acustico coerente con la Classificazione acustica del territorio comunale.

Art. 26 Inquinamento elettromagnetico

1. Con riferimento alla normativa vigente in materia (L.36/2001, DPCM 8/7/2003, DM29/5/2008 . . .), il Comune di Poggibonsi persegue l'obiettivo di minimizzare l'esposizione della popolazione all'inquinamento elettromagnetico.

2. Per le reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica sono seguiti i seguenti criteri:

- considerare l'impatto paesaggistico delle linee aeree, promuovendone nelle situazioni maggiormente critiche, la sostituzione con linee interrate;

- promuovere lo spostamento di linee ed impianti (ad esempio centraline di trasformazione) caratterizzati da bassi profili di compatibilità con gli insediamenti urbani;

- Individuare nelle zone attraversate da elettrodotti opportune fasce di rispetto. A tal proposito, gli elaborati grafici del PS contengono la rappresentazione delle Distanze di Prima Approssimazione sulla base delle indicazioni fornite da Terna SpA, da Enel Distribuzione e da Arpat;

- individuare le localizzazioni di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore in posizioni, che garantiscano una distanza maggiore della fascia di rispetto (o, in via cautelativa, Distanza di prima approssimazione) dagli elettrodotti;

- per le trasformazioni urbanistiche che prevedano la realizzazione di siti destinati a permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti, gli atti di governo del territorio dovranno prescrivere preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da questi ultimi, al fine di ridurre le nuove esposizioni al minimo livello possibile ed evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche;

- si dovrà evitare la localizzazione di stazioni e cabine primarie all'interno di siti interessati dalla previsione di insediamenti o nelle aree adiacenti. Allo stesso modo, dovrà essere evitata la collocazione di cabine secondarie (MT/BT) in spazi esterni in cui è prevedibile la presenza di individui per un significativo periodo di tempo.

3. Per gli impianti di telecomunicazione si dovrà privilegiare la condivisione dei siti tra gestori diversi e/o la installazione in aree pubbliche mediante concertazione con l'amministrazione comunale.

Art. 27 Inquinamento atmosferico

1. Il PS assume l'obiettivo di contenere entro i limiti di legge i livelli di inquinamento atmosferico.

L'obiettivo viene perseguito:

- a) assicurando l'operatività dei monitoraggi;
- b) attraverso misure di controllo degli scarichi in atmosfera sia delle aziende che dei sistemi di riscaldamento civili;
- c) attraverso una adeguata regolamentazione del traffico, lo sviluppo e l'incentivazione di forme di mobilità sostenibile;
- d) attraverso lo sviluppo di fonti rinnovabili e il contenimento dei consumi energetici.

Art. 28 Risparmio energetico

1. Pur non essendo tra i comuni obbligati a dotarsi di Piano Energetico Comunale, è auspicabile che il Comune di Poggibonsi definisca, con atto di governo del territorio parallelo al RU o all'interno di quest'ultimo, un quadro conoscitivo ed un conseguente indirizzo per l'individuazione e lo sviluppo di fonti energetiche rinnovabili (solare termico, fotovoltaico, geotermia . . .), assimilate (cogenerazione, recupero di calore . . .) o virtuali (risparmi di energia).

2. Gli strumenti operativi della pianificazione e il Regolamento Edilizio dovranno favorire e promuovere soluzioni insediative che, sia in fase di progettazione urbana che di progettazione edilizia, tendano a ottenere con modalità passive la maggior parte dell'energia necessaria al riscaldamento, al raffrescamento, all'illuminazione e alla ventilazione.

3. Devono altresì essere garantite le tecniche necessarie al risparmio energetico e le tecnologie finalizzate all'utilizzo di fonti rinnovabili per l'autoconsumo, fermi restando i prevalenti limiti dettati dalla tutela paesaggistica e dei valori architettonici.

4. nel rispetto delle esigenze di economicità e di programmazione, dovrà essere estesa la rete di distribuzione del gas metano accordando priorità alle residenze e ad attività collocate in aree sovrastanti acquiferi sensibili di classe 1.

Art. 29 Inquinamento luminoso

1. Il PS assume gli obiettivi del risparmio energetico nella illuminazione esterna e del contenimento delle emissioni luminose verso l'alto contenuti nella L.R. 21 marzo 2000, n. 37. Il perseguimento di tali obiettivi è affidato ad un Piano Comunale per l'Illuminazione Pubblica ed alle forme di contenimento dell'inquinamento luminoso da prevedersi nei piani attuativi per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica.

2. Nella progettazione degli insediamenti, come nella sistemazione di aree pubbliche o private, sia urbane che extraurbane, dovrà essere evitato quell'eccesso di illuminazione e quella tendenza ad illuminare anche le viabilità di accesso ai poderi e agli agriturismi che, oltre a

costituire un enorme costo energetico, crea paesaggi notturni dominati da colori artificiali che alterano i naturali rapporti percettivi.

Art. 30 Gestione dei rifiuti

1. La gestione dei rifiuti deve garantire la protezione dell'ambiente, tramite corrette scelte localizzative, idonee soluzioni tecnologiche, pratiche di sensibilizzazione della cultura generale e controlli efficaci.

2. Il PS condivide con il piano provinciale di specifico settore gli obiettivi generali della riduzione della produzione e della pericolosità dei rifiuti; del riutilizzo e valorizzazione dei rifiuti sotto forma di materia; della individuazione e realizzazione di un sistema di gestione che dia priorità al reimpiego, al riciclaggio e ad altre forme di recupero di materia, rispetto alla utilizzazione per produzione energetica; dello smaltimento in condizioni di sicurezza dei soli rifiuti che non hanno altra possibilità di recupero o trattamento.

Art. 31 Tutela della biodiversità

1. Le forme di vita non umana rappresentano un utile ed insostituibile elemento che, a causa della trasformazione dell'ambiente naturale in territorio urbanizzato, subisce riduzioni in quantità e qualità. La necessità di conservare le specie ed il loro ecosistema vitale dovrà pertanto essere tenuta in considerazione nelle scelte territoriali e insediative tendendo ad incrementare la disponibilità di spazi naturali o seminaturali da utilizzare a fini didattici, educativi, ambientali, sportivi. Elementi da sottoporre a tutela e valorizzazione sono la rete ecologica, le aree boscate e le loro fasce ecotonali, gli agroecosistemi tradizionali identificati con le tessiture agrarie a maglia fitta di pregio per la maggiore complessità e biodiversità che le caratterizza.

2. Gli indirizzi ed i criteri di cui sopra, da approfondire e dettagliare nel Regolamento Urbanistico, sono applicati anche nella redazione di progetti pubblici o privati, con particolare riferimento alle richieste di autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico ed ai PAPMAA.

3. Una particolare importanza per la tutela della biodiversità è rivestita dalla "rete ecologica" e, all'interno di questa, dall'area individuata per la formazione di una ANPIL.

Art. 32 Vegetazione e Rete ecologica

1. Come stabilito dal Dpr 357/97, dalla L.R. 56/2000 e dalla D.G.R. 1148/2001, la rete ecologica corrisponde ad un'area che per la sua struttura lineare e continua o per il suo ruolo di collegamento è essenziale per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie selvatiche.

2. La rete ecologica così come individuata dalla "carta della vegetazione e della rete ecologica" è composta da:

- le aree boscate,

- colture permanenti, arboricoltura
- aree a vegetazione arbustiva in evoluzione a bosco
- corridoi ecologici, formazioni lineari arboree e arbustive ovvero elementi vegetazionali a macchia, lineari o isolati che strutturano il territorio rurale o sono di corredo alla viabilità (siepi, siepi arborate, macchie di bosco, filari alberati, ecc...).
- vegetazione di ripa ovvero le formazioni vegetazionali riparie e igrofile del sistema idrografico,
- l'intero sistema idrografico

3. Costituiscono elemento di tutela:

- La conservazione delle rete ecologica dove esistente;
- l'assetto fisico e vegetazionale esistente;
- la continuità ambientale nei corpi idrici, nella vegetazione e nei cigli di sponda;
- la connettività tra elementi non fisicamente contigui;
- la tutela degli ambienti acquatici;
- la non trasformabilità delle aree a fini insediativi, infrastrutturali o impiantistici con l'eccezione di eventuali manufatti di attraversamento dei corsi d'acqua o di difesa idraulica a condizione che sia garantito il mantenimento della continuità ambientale;
- Il consolidamento o ripristino, ove carenti o assenti, dei sistemi di interconnessione tra elementi di naturalità;
- Il risanamento delle aree compromesse, guida ai processi di rinaturalizzazione in aree agricole marginali e dismesse e non recuperabili allo stesso uso.

4. Una importanza particolare all'interno della rete ecologica è da attribuirsi all'area individuata con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 08.04.1999. per la istituzione di una ANPIL finalizzata a favorire la vita e la riproduzione di specie vegetali e animali di rilevante valore mediante la salvaguardia del loro habitat. Lo stesso perimetro sarà recepito nel RU e la procedura per la effettiva istituzione dell'Anpil procederà con le scadenze di legge e con le modalità di gestione previste, nell'ambito della rete provinciale delle aree protette, dal vigente PTCP. In ogni modo, entro tale area è vietato ogni intervento che possa provocare la perdita di biodiversità in varietà, integrità o qualità.

5. I criteri di tutela, da precisare ulteriormente nelle parti operative della pianificazione, devono valere al momento della valutazione dei progetti urbanistico edilizi e del rilascio di atti abilitativi edilizi. Per gli elementi la cui trasformazione non è assoggettata al rilascio di atti abilitativi da parte del comune o di altri enti pubblici si potrà procedere mediante una concertazione con gli operatori del settore o facendo valere i principi del miglioramento ambientale in occasione della presentazione di PAPMAA o di autorizzazioni ai fini del vincolo idrogeologico

6. Costituiscono elemento di tutela:

- La conservazione delle rete ecologica dove esistente;
- l'assetto fisico e vegetazionale esistente;
- la continuità ambientale nei corpi idrici, nella vegetazione e nei cigli di sponda;
- la connettività tra elementi non fisicamente contigui;
- la tutela degli ambienti acquatici;
- la non trasformabilità delle aree a fini insediativi, infrastrutturali o impiantistici con l'eccezione di eventuali manufatti di attraversamento dei corsi d'acqua o di difesa idraulica a condizione che sia garantito il mantenimento della continuità ambientale;
- Il consolidamento o ripristino, ove carenti o assenti, dei sistemi di interconnessione tra elementi di naturalità;
- Il risanamento delle aree compromesse, guida ai processi di rinaturalizzazione in aree agricole marginali e dismesse e non recuperabili allo stesso uso.

Art. 33 – Aree tartufigene

Le aree tartufigene presentano un particolare valore ambientale ed ecosistemico, oltre che produttivo, e sono pertanto da preservare, salvaguardare, migliorare e coltivare secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia.

In queste aree, oltre agli indirizzi e prescrizioni di legge, sono vietati interventi che non si riferiscano a pratiche colturali di salvaguardia o di miglioramento della tartufaia e del suo ecosistema. A questo fine sono ammesse le opere facenti parte di specifico progetto di coltivazione della tartufaia approvato dall'Ente competente.

Nell'area tartufigena sono comunque vietati interventi di nuova edificazione, permanente o temporanea, apertura di strade di qualsiasi tipo e sezione, passaggio di infrastrutture a rete interrata, drenaggi, pozzi perdenti, i cambi di destinazione d'uso dei suoli e qualsiasi altro intervento estraneo alla coltivazione, in grado di alterare in provvisoriamente o permanentemente l'area tartufigena.

Le pratiche agricole ordinarie sono realizzate alla distanza minima di 10 metri dalla tartufaia o comunque tale da non creare disturbo al suo ecosistema.

Il Ru predispone adeguata normativa di tutela e valorizzazione

CAPO III: STRUTTURA INSEDIATIVA

Art. 34 Articolazione della struttura insediativa

1. Sono componenti della struttura insediativa:

- Il sistema urbano;
- gli insediamenti minori;
- i sistemi infrastrutturali
- i sistemi produttivi
- i sistemi tecnologici

2. Gli insediamenti del territorio urbanizzato e quelli del territorio rurale sono analizzati in ragione del periodo della loro edificazione, dell'ambito di appartenenza, della destinazione d'uso al piano terra e di quella dei piani superiori, della estensione dell'area di pertinenza. I caratteri architettonici e l'inserimento paesaggistico dei fabbricati, compreso l'edificato minore, sono rappresentati mediante un' ampia documentazione fotografica estesa generalmente a tutti i lati degli edifici ed alla loro visione d'insieme nel contesto in cui si collocano. Le informazioni di cui sopra, reperite mediante schedatura capillare dell'edificato, sono tutte confluite nel SIT del Comune di Poggibonsi in maniera che ne sia consentito l'aggiornamento. Le schede confluite nel SIT sono alla base delle previsioni del PS in ordine alla definizione degli ambiti di appartenenza, al dimensionamento del massimo carico sostenibile, alla previsione degli standard urbanistici. Con il RU, le schede dovranno essere opportunamente sviluppate fino a contenere la previsione delle categorie di intervento consentite su ogni edificio.

Art. 35 Invarianti strutturali della struttura insediativa

1. I principali caratteri identitari della struttura insediativa nel Comune di Poggibonsi sono costituiti dalla configurazione morfotipologica del sistema urbano che si sviluppa in forma lineare nella valle dello Staggia, dalla forma dei centri urbani, dall'ordinato e netto rapporto di alterità fra tessiture urbane e tessiture agrarie rurali, dal dispiegarsi della trama degli spazi pubblici e collettivi della città, dalla costellazione di nuclei rurali, beni storico architettonici e case coloniche che caratterizzano il territorio rurale, dalla viabilità storica. L'attuale struttura insediativa è generata dalla evoluzione dei nuclei storici e dal formarsi di un sistema di spazi pubblici e collettivi che ha accompagnato l'espansione urbana della seconda metà del XX secolo. Per il territorio rurale il principio generatore risiede, invece, nella gerarchia di componenti che si è formata nel corso dei secoli tra centri aziendali (Ville fattoria) o centri religiosi e la costellazione dei nuclei rurali e poderali, fino alle singole case coloniche.

2. Le regole relative all'uso e riproduzione degli elementi che caratterizzano positivamente la struttura insediativa sono stabilite al presente capo con riferimento agli spazi insediativi, al

patrimonio edilizio esistente, allo spazio collettivo nel sistema urbano, ai centri storici, ai margini della città, alle aree produttive, al sistema insediativo nel territorio rurale ed ai suoi capisaldi, alle infrastrutture.

Art. 36 Spazi insediativi nel territorio comunale

1. Il territorio comunale di Poggibonsi è connotato da una modalità insediativa ove le componenti urbane e quelle del territorio aperto caratterizzano il paesaggio per la forte riconoscibilità delle une e delle altre. Nell'ambito di tale configurazione spaziale si presentano come risorse costitutive del sistema del policentrismo insediativo:

- a) Il sistema urbano, formato dai centri di Poggibonsi, Bellavista e Staggia Senese, che, con le rispettive aree di pertinenza, costituiscono il sistema del territorio urbanizzato.
- b) Le aree produttive di Foci-Lame, Drove, Piandipeschi, anch'esse appartenenti al sistema del territorio urbanizzato;
- c) I principali nuclei rurali ed insediamenti sparsi che costellano il territorio rurale, tutti caratterizzati dalla presenza di beni storico architettonici e circondati dalle relative aree di pertinenza, sono i seguenti: Piccorto, Torre del Chito, il Poggio, Villa Cinciano, Ellerone, San Giorgio Vecchio, San Giorgio, Case Torri, Sornano, Poggiagrilli, Gavignano, Agresto, Cedda, Ormanni, Gaggiano, Giuggiolo, Montefalconi, La Collina, La Palma, Canonica, Villore, Tresto, Luco, Strozzevolpe, Talciona, Villore di Sotto, Poggi di Villore, Montemorli, San Lucchese, megognano, Rocchetta, S. Lorenzo in Pian dei Campi, Poggiarello, Spedaletto, Gruccia, Torrione, San Fabiano, Castiglioni, Pini, Pian di Pini, Lecchi, Bolzano, Santa Lucia, Vianci, Calignano, Fontana, San Silvestro, Verrucola, Caduta, Vivaia, S. Antonio al Bosco

Art. 37 Il patrimonio edilizio e urbanistico esistente

1, Allo scopo di poter definire adeguate strategie di valorizzazione degli insediamenti che costituiscono il sistema policentrico del Comune di Poggibonsi, il PS contiene una rilevazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente articolata come segue:

a) Patrimonio edilizio urbano suddiviso in:

-Insediamento storico: edifici presenti al 1825 e edifici costruiti fra il 1825v e il 1939;

-Insediamento recente, suddiviso nei periodi 1939-1971, 1971-2001-2001-2012, con la specificazione degli interventi diretti e quelli derivanti da piani attuativi;

b) Patrimonio edilizio extraurbano suddiviso in:

-Insediamento storico: edifici presenti al 1825 e edifici costruiti fra il 1825 e il 1939;

-Insediamento recente, suddiviso nei periodi 1939-1979, 1979-2012;

2. Il sistema insediativo urbano è suddiviso nei seguenti ambiti:

-ambito del nucleo storico;

-ambito di rispetto del nucleo storico;

-ambito del tessuto compatto di formazione otto-novecentesca;

- ambito dell'edificato recente di prima periferia;
- ambito dell'edificato recente collinare;
- ambito dell'edificato recente di tipo produttivo;
- ambito delle aree miste urbane
- ambito delle aree miste di margine
- ambito dell'edificato nella cintura verde dei servizi e dei monumenti.

3. Il sistema insediativo del territorio aperto è suddiviso nei seguenti ambiti:

- edifici appartenenti alla trama dei nuclei rurali;
- edificato sparso.

Nella cartografia relativa agli ambiti dell'edificato sono poi individuati, per il territorio rurale, i contesti periurbani e le aree di pertinenza dei beni storico architettonici. Questi ultimi derivano direttamente dal PTCP. I primi corrispondono, invece, alle aree che, pur essendo classificate nel PTCP come pertinenze dei centri urbani, appartengono al territorio rurale per le loro caratteristiche fisiche e funzionali.

4. Il RU, sviluppando gli elementi contenuti nelle schede di rilievo, dovrà predisporre una disciplina che regoli le trasformazioni del patrimonio edilizio esistente sulla base del valore ad essi attribuito, tuteli la integrità fisica e tipologica degli edifici di maggior valore, gradui la modificazione degli edifici più modesti in funzione del contesto in cui si collocano, sviluppi una definizione morfotipologica degli interventi più complessi di rigenerazione urbana.

Art. 38 Lo spazio collettivo nei centri del sistema urbano

1. lo spazio collettivo della città è costituito da un sistema unitario di aree e di edifici inglobati nel territorio urbanizzato. Sono spazi interessati da un uso comune per larghi strati della popolazione, per i quali rappresentano la sede e i luoghi dell'esperienza collettiva.

2. Lo spazio collettivo è diffuso in tutti gli ambiti urbani ed è tendenzialmente definito da una serie di componenti: spazi ed edifici pubblici, attività centrali ed aree centrali, monumenti, servizi urbani, verde e spazi aperti.

3. Nello spazio collettivo del sistema urbano di Poggibonsi si individuano i seguenti capisaldi:

- Polo monumentale fortezza/San Lucchese.
- Città di impianto storico/centro civico/ centro commerciale naturale;
- Nodo stazione/ferrovia;
- Aggregazioni, rete del verde urbano e servizi nella città contemporanea;

4. Entro lo spazio collettivo trovano posto e svolgono un ruolo preminente gli spazi pubblici del verde, dei servizi e della socialità riferiti, in linea generale, alle attrezzature per l'istruzione,

attrezzature culturali, attrezzature religiose, attrezzature sanitarie, attrezzature sociali, attrezzature sportive, parchi, verde e spazi aperti;

5. Alcuni spazi fra quelli sopra elencati sono compresi fra i cosiddetti "standard" individuati dal DM 1444/68. In tali casi, ottemperando alle disposizioni di cui all'art.53, comma 2-lettera c) della LR 1/2005, la parte strategica del PS dovrà individuare le modalità di reperimento delle infrastrutture ed i servizi necessari a soddisfare le esigenze degli insediamenti nelle quantità stabilite dal citato DM 1444/68 e dalle specifiche normative di settore.

6. Fermo restando quanto stabilito al comma precedente e preso atto che in tema di standard urbanistici la quantità rappresenta presupposto e supporto della qualità, l'obiettivo assegnato alla parte operativa della pianificazione è quello di definire un sistema urbano che riesca a fornire un adeguato livello di benessere attraverso la realizzazione delle attrezzature e degli spazi di interesse collettivo che, riconducibili o meno al tradizionale concetto di standard, risultino utili al soddisfacimento delle esigenze dei cittadini. In ottemperanza a tale principio tutti gli interventi di rigenerazione urbana previsti dagli atti di governo del territorio dovranno incrementare la superficie dello spazio collettivo e accrescerne la qualità. Gli stessi atti di governo del territorio dovranno dare priorità alla trasformazione di quelle aree che per le loro caratteristiche e la loro collocazione consentono un collegamento diretto con le altre aree del sistema dello spazio collettivo.

7. Tenendo in considerazione le caratteristiche del sistema insediativo del Comune di Poggibonsi, le sue peculiarità storiche, naturali ed i criteri generali cui si ispira il PS, la eventuale riorganizzazione territoriale dei servizi scolastici dovrà svilupparsi eliminando quei frazionamenti ritenuti inopportuni sotto il profilo didattico ed economico, accorpando le attrezzature entro più funzionali poli scolastici o localizzandole in ambiti di rigenerazione urbana.

8. Con gli atti di governo del territorio si dovrà inoltre razionalizzare il processo di formazione del "sistema dei servizi" coordinando gli interventi di trasformazione urbanistica con gli strumenti di programmazione comunale in tema di opere pubbliche, mirando in tal modo a consentire una migliore fruizione dei servizi ed una contestuale riduzione dei costi di gestione e manutenzione degli stessi.

9. Le componenti del sistema del verde sono individuate dal Dpgr 2/R/2007 con le categorie del verde urbano, del verde di connettività urbana e del verde attrezzato, il PS persegue l'obiettivo di un disegno urbanistico-paesistico nel quale si compongono e si organizzano i rapporti fra i diversi spazi verdi urbani, fra gli spazi verdi urbani e le aree verdi extraurbane, fra il territorio urbanizzato ed il territorio rurale circostante.

Art. 39 Centri storici

1. Nell'ambito del sistema urbano, i centri storici costituiscono i nuclei originari dello spazio collettivo, coincidono con il centro istituzionale, religioso e commerciale dei rispettivi ambiti urbani definendone, con particolare significatività, i caratteri identitari. Essi appartengono al patrimonio culturale collettivo e svolgono un ruolo particolarmente importante nella definizione delle invarianti strutturali.

2. Per i centri storici le scelte strategiche ed operative della pianificazione dovranno orientarsi verso la continuità del ruolo e della identità culturale connessi all'equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, alla fruibilità degli spazi pubblici, alla permanenza delle funzioni civili e culturali, alla tutela dell'immagine architettonica e urbana connessa alla conservazione degli edifici di antica formazione. Dovrà essere inoltre tutelata la permanenza e la valorizzazione della rete commerciale minore, strettamente integrata alla configurazione dei centri storici, secondo una composizione equilibrata che lasci spazi significativi anche per i consumi quotidiani e di prima necessità, orientando scelte conseguenti nei confronti della grande distribuzione.

Art. 40 I margini della città

1. La definizione del paesaggio urbano e dei suoi margini è affidata alla presenza di cinture verdi e di parti di rete ecologica: tessuto connettivo di un sistema di parchi urbani, periurbani, agricoli o fluviali che, circondando e penetrando la città, ne riqualificano gli spazi pubblici e ne costituiscono le nuove "mura". In particolare, nell'ambito del centro urbano di Poggibonsi e della relativa area di pertinenza, viene individuata una "cintura verde", interessata dalla presenza cospicua di servizi e monumenti, che caratterizza l'identità territoriale e paesaggistica della città e contribuisce a definirne l'immagine percepibile dai principali punti di osservazione, dalle più importanti arterie viarie e dai numerosi varchi visuali che si aprono nel contesto edificato dello stesso centro urbano.

2. All'interno dell'area sono da garantire le seguenti prestazioni:

- a) mantenimento della matrice agricola nella parte rurale dell'area, sia attraverso il recupero delle coltivazioni sia con la limitazione della edificazione aggiuntiva non contigua all'edificato esistente;
- b) reperimento di aree vocate da destinare a orti urbani;
- c) elevata qualità percettiva ed ecologica della fascia di contatto tra edificato, infrastrutture e territorio aperto, da mantenere ed incrementare attraverso una adeguata progettazione paesistica ed una limitazione degli interventi di trasformazione alle sole funzioni pubbliche o di interesse collettivo (Attrezzature pubbliche, aree scolastiche, impianti sportivi, housing sociale. . .);

d) costituzione di una rete estesa di percorsi pedonali e/o ciclabili fruibili pubblicamente;

Art. 41 Caratteri generali delle scelte insediative

1. Allo scopo di valorizzare gli elementi che caratterizzano positivamente la struttura policentrica del territorio comunale, le scelte insediative dovranno inserirsi entro un quadro complessivo di progettazione paesistica che comprenda e definisca compiutamente l'assetto delle aree del margine urbano nel più generale insieme costituito dal paesaggio collinare, dalla trama delle aree verdi interne agli insediamenti e dei vuoti urbani.

2. In particolare, le scelte insediative dovranno:

- rispettare gli andamenti morfologici dei suoli e la percezione degli elementi significativi del paesaggio;
- considerare le caratteristiche fisico-naturali dei suoli e le tracce storicamente consolidate ancora visibili;
- Mantenere i centri urbani entro una dimensione che consenta agli abitanti di raggiungere a piedi la maggior parte delle destinazioni, soddisfacendo le esigenze di urbanità e di socialità a breve distanza dalle proprie abitazioni.
- privilegiare le forme insediative compatte rispetto alle forme frammentate e polverizzate, riducendo in tal modo i costi di infrastrutturazione e aumentando l'accessibilità ai servizi tramite forme di mobilità "lenta" o, comunque, alternative a quella motorizzata privata. Le eventuali addizioni residenziali dovranno essere realizzate con forme compatte ed in stretta contiguità ad insediamenti esistenti, in modo da contenere il consumo di suolo;
- privilegiare la riqualificazione funzionale e la ristrutturazione urbanistica delle aree di frangia e delle aree urbane dismesse, favorendo la utilizzazione come spazi pubblici dei cosiddetti "vuoti urbani" ed incrementando la qualità delle aree verdi in ambito urbano;
- evitare le espansioni insediative lineari lungo gli assi stradali;
- evitare le conurbazioni diffuse e l'esportazione di modelli urbani in territorio rurale.

3. Sono comunque vietate forme frammentate e polverizzate, dispersioni insediative urbane nel territorio rurale, saldature fra centri dotati di propria configurazione, crescite lineari lungo la viabilità, modelli insediativi in contrasto con gli andamenti morfologici e con la percezione degli elementi significativi del paesaggio.

Art. 42 Individuazione delle risorse relative alla capacità produttiva

1. La connotazione di città produttiva è percepita come uno dei principali elementi identitari dai cittadini di Poggibonsi. Il carattere produttivo, di tipo segnatamente manifatturiero, è fisicamente rappresentato dalle zone industriali di Foci, di Pian di Peschi e di Drove. Nell'ambito del PS, tali zone costituiscono, pertanto, le risorse relative alla capacità produttiva, da

incrementare anche mediante politiche finalizzate ad attrarre nuovi investimenti e ad introdurre settori produttivi tecnologicamente avanzati.

2. Nell'ambito di una visione d'insieme, le parti strategiche ed operative della pianificazione dovranno definire una specifica articolazione di contenuti insediativi correlata ai caratteri paesaggistici, urbanistici e infrastrutturali di ogni singola area. Fermo restando che ognuna di esse appartiene a pieno titolo al Circondario ad elevata densità produttiva della Val d'Elsa.

Art. 43 Caratteristiche delle aree produttive

1. La struttura produttiva di Foci, per il livello delle infrastrutture e della funzionalità, come per l'inserimento in sistemi e reti di ampio raggio, costituisce un polo di vasto interesse, con una influenza che va anche oltre l'ambito provinciale. La vocazione naturale delle aree produttive di Poggibonsi, ed in particolare quella di Foci, è pertanto di organizzare un'offerta localizzata di elevate capacità, altamente infrastrutturata e funzionale alle esigenze competitive delle imprese. Le aree produttive di Poggibonsi dovranno, di conseguenza, mantenere il loro carattere prevalentemente manifatturiero e tecnologico, evitando di trasformare i poli industriali in centri commerciali con conseguente depauperamento dei "centri commerciali naturali" e dei centri urbani in generale.

2. Oltre alle attività artigianali e industriali, le aree produttive potranno ospitare, in misura modesta ed in zone precisamente individuate e riservate a tale destinazione dagli strumenti operativi della pianificazione, le attività di servizio e quei tipi di commercio che, per le loro caratteristiche merceologiche e/o dimensionali, non possano trovare posto nell'ambito di zone prevalentemente residenziali.

Art. 44 Nuove aree produttive

1. Quando si ritengano esaurite, o in via di esaurimento, le possibilità edificatorie nelle aree esistenti e si ravvisi, allo stesso tempo, l'esistenza di una domanda per l'insediamento di nuove attività produttive, si procederà, preferibilmente, con l'aumento della densità edificatoria degli insediamenti produttivi esistenti, ampliandone contestualmente la superficie complessiva per poter adeguare gli standard urbanistici ed inserire le aree produttive in un più ampio contesto paesaggistico.

2. qualora le caratteristiche delle nuove attività produttive da insediare differiscano dalle usuali attività manifatturiere (come ad es. le attività di servizio o legate alla logistica), si potranno prevedere nuove aree produttive rispettando i seguenti criteri:

- la compattezza del disegno organizzativo, con conseguente risparmio della risorsa suolo;

- la creazione di margini ben identificati in maniera da assicurare l'ordinato e netto rapporto di alterità tra il costruito e le tessiture agrarie, rispettando in tal modo i modelli insediativi consolidati;
- la prossimità con altre aree per insediamenti produttivi al fine di poter beneficiare di una "economia di scala" nella dotazione di servizi e infrastrutture, configurandosi in tal modo come completamento e naturale sviluppo del comprensorio produttivo esistente ;
- la prossimità di adeguate infrastrutture di collegamento con arterie stradali importanti e con altre zone della toscana, evitando in tal modo la necessità di costose opere di urbanizzazione e di ulteriore consumo di suolo;
- la collocazione entro il perimetro del territorio urbanizzato come si è venuto configurando col succedersi degli strumenti urbanistici, recepito nel PTCP e riproposto con il presente PS.

3. La previsione, negli strumenti operativi della pianificazione, di nuove aree produttive dovrà prendere in considerazione un ambito più ampio dell'area da qualificare come zona industriale in maniera che sia definito un adeguato inserimento di queste ultime nel contesto paesaggistico in cui si collocano.

Art. 45 Struttura insediativa del territorio rurale

1. La struttura insediativa del territorio rurale si colloca all'interno di un contesto caratterizzato in maniera significativa sotto il profilo paesaggistico e conseguentemente interessato dalla presenza di emergenze paesaggistiche come la viabilità storica o la rete ecologica. Per il sistema insediativo del territorio rurale viene pertanto definito un quadro generale che, nel rispetto dei criteri derivanti dal riconoscimento dei caratteri identitari e dei principi generativi, individui i criteri di miglioramento ambientale e stabilisca le attività e le trasformazioni che gli atti di governo del territorio potranno prevedere.

2. Il riuso di edifici nel territorio aperto dovrà essere previsto con criteri tali da non comprometterne il carattere originario o da danneggiare il contesto paesistico di tipo rurale con diffusione di carico urbanistico tale da gravare impropriamente sulla rete insediativa e infrastrutturale minore con insostenibili aumenti di popolazione residente.

3. Le riconversioni residenziali del patrimonio edilizio rurale potranno essere consentite dal RU a condizione che non si introducano elementi dissonanti nel paesaggio agrario, con eccessiva frammentazione dei volumi e delle aree di pertinenza o con la realizzazione di nuovi "volumi di servizio". Dovranno essere disincentivati, mediante limitazioni alla possibilità di riutilizzo dei fabbricati, quei frazionamenti che determinino la separazione dei fondi dagli immobili

4. Nella definizione degli interventi urbanistico edilizi ammissibili, la tutela e valorizzazione di edifici e manufatti di interesse testimoniale o di valore storico architettonico prevale su eventuali esigenze di carattere economico produttivo.

5. Nel territorio rurale, gli impegni di nuovo suolo sono consentiti esclusivamente per finalità collegate con la conservazione o lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività integrative, con i criteri e le modalità definiti al Titolo IV, Capo III della L.R. 1/2005.

Art. 46 Capisaldi del sistema insediativo del territorio rurale

1. Il sistema insediativo storicamente consolidato nel territorio aperto è formato dalla costellazione di beni storico architettonici e aggregati di antica formazione che, con le rispettive aree di pertinenza, costituiscono, mediante una trama consolidata di relazioni ed il susseguirsi delle diverse tessiture agrarie, l'ossatura del sistema insediativo nel paesaggio collinare. Gli elementi da tutelare sono rappresentati principalmente dagli edifici rurali di tipologia tradizionale.

2. La casa rurale di impianto storico, compresa nei nuclei rurali o di insediamento sparso, anche quando abbandonata, utilizzata al solo scopo residenziale o, comunque, non collegata a strutture produttive agrarie, rappresenta uno degli elementi più importanti per la caratterizzazione del paesaggio agrario e deve, pertanto, essere tutelata nel suo aspetto esteriore, nell'ambiente circostante e nelle principali caratteristiche degli spazi interni. Gli strumenti operativi della pianificazione dovranno individuare le regole per il recupero dei paramenti murari, tetti, porte e finestre, per il disegno di nuove aperture e per il recupero dell'ambiente circostante. Tali regole dovranno orientarsi:

- al mantenimento delle dimensioni di porte e finestre, in quanto l'equilibrio compositivo delle facciate di una casa contadina si basa principalmente sulle proporzioni tra murature e aperture;
- alla definizione dei caratteri di eventuali nuove aperture sulla base di quelle tradizionali;
- alla conservazione, nei casi in cui ciò non sia impossibile, dei vecchi paramenti murari;
- alla definizione dei caratteri di eventuali nuovi paramenti sulla base di quelli preesistenti;
- alla conservazione, o alla riproduzione, dei tetti;
- alla interpretazione della casa rurale e del suo intorno come elementi inseparabili e complementari, con sistemazione semplice e sobria dello spazio aperto ed il rispetto dei dislivelli naturali.

3. Sono altresì da tutelare l'integrità percettiva dei nuclei rurali e degli scenari da essi percepiti, le visuali panoramiche che riguardano i nuclei lungo i tratti di viabilità panoramici, le forme del rapporto edifici/paesaggio come definite dagli elementi che si combinano con l'ambiente naturale (percorsi pedonali, viali alberati, vegetazione, sistemazioni agrarie etc.), con

particolare riferimento alla tessitura agraria di impianto mezzadrile ancora esistente e con particolare attenzione alla coltivazione dell'olivo.

4. Le parti strategiche ed operative della pianificazione dovranno prevedere particolari forme di tutela per gli edifici individuati come beni storico architettonici e per le loro aree di pertinenza.

Art. 47 Le reti

1. Il sistema delle reti è composto dalla rete del trasporto e dalle reti tecnologiche.
2. Il sistema della rete del trasporto riguarda la struttura viaria, comprensiva delle differenti categorie di strade classificate ai sensi del Nuovo Codice della Strada, e la linea ferroviaria.
3. Le reti tecnologiche sono costituite dalle strutture riguardanti l'adduzione e distribuzione dell'acqua per fini idropotabili, il collettamento delle acque usate, gli impianti di trattamento dei reflui pubblici e privati, i luoghi destinati alla raccolta, trattamento e stoccaggio dei rifiuti, il trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, il trasporto e distribuzione del gas metano, le reti di telecomunicazione.
4. I criteri di tutela e di sviluppo per la rete del trasporto sono specificati al presente capo mentre per le reti tecnologiche valgono le disposizioni del capo II relativamente alla tutela della qualità dell'aria e dell'acqua.

Art. 48 Rete viaria

1, La rete viaria del Comune di Poggibonsi è composta, oltre che dalle strade urbane, dalla viabilità extraurbana principale, dalla viabilità extraurbana secondaria, dalle strade locali e dagli itinerari ciclopeditoni.

Art. 49 Viabilità principale

La viabilità principale, corrispondente alla categoria di tipo B "Strade extraurbane principali" nella classificazione funzionale del Nuovo codice della strada, è costituita dalla strada Siena Firenze. L'obiettivo del PS è quello di una maggiore caratterizzazione di tale strada come arteria che nel tratto in cui attraversa il territorio comunale riesca a servire con maggiore efficacia e adeguata dotazione di svincoli gli insediamenti del sistema urbano di Poggibonsi ed in particolare l'insediamento industriale di Pian dei peschi e quello residenziale di Bellavista

Art. 50 Rete stradale secondaria

La rete stradale secondaria comprende alcuni tratti delle seguenti strade: S.R.2 Cassia, S.R. 68 Val di Cecina, S.R.429 Val d'Elsa, S.P.1 San Gimignano, S.P 51 Castellina in Chianti, S.P.70 Castello di Staggia, S.P. 131 Castagnoli. Fanno inoltre parte della rete stradale secondaria le arterie che, nell' attraversamento urbano, consentono il collegamento fra i vari rami delle strade extraurbane sopra elencate. L'obiettivo del PS è quello di massimizzare, sia attraverso integrazioni infrastrutturali sia con misure gestionali di regolamentazione della viabilità e della

sosta, la compatibilità tra le esigenze della mobilità urbana con quelle della fruizione in sicurezza degli spazi pubblici, del comfort acustico, della tutela dell'inquinamento atmosferico, privilegiando forme di mobilità alternativa a quella meccanizzata privata.

Art. 51 Rete locale

1. La rete locale è formata, oltre che dalle strade urbane, dalle strade vicinali ad uso pubblico e dalle strade comunali. Il Comune di Poggibonsi , con propria Deliberazione di Consiglio Comunale n.97/1966, ha classificato le strade vicinali di uso pubblico e le strade comunali extraurbane.

2. Sono strade vicinali di uso pubblico: strada di Badia. Strada Buia, strada della Leccia, strada delle Piaggiole, strada di Fossoli , strada di Sornano, strada di Cepparello, strada di Scarni, strada di Cavalle, strada della Gruccia, strada di Campo a Peri, strada di San Fabiano, strada dei Carfini, strada Maremmana, strada della Collina, strada della Bossola, strada di San Pietro a Padule, strada di Orneto, strada di Ceneracola, strada della Rocchetta, strada della Mutola, strada delle Cantine, strada delle Pietre, strada di Vivaia, strada di Novoli, strada della Verrucola, strada degli Ormanni, strada di Piandicampi, strada della Chiesa vecchia di San Giorgio, strada di Papaiano di sopra, strada della Querciola, strada di Poggi di Villore, strada di Sotterra, strada di Cedda, strada di Montecuccheri, strada di Bolzano.

3. Sono strade comunali extraurbane: strada Megognano-Bellavista, strada S.Giorgio-Cinciano-Piecorto, strada della Paneretta, strada del Cimitero di San Giorgio, strada del Cimitero di Cedda, strada di Montefalconi, strada di Montemorli, strada di Canonica, strada del Cimitero del Capoluogo, strada di Talciona, strada di Casamaggiore, strada di Lecchi , strada del Cimitero di Staggia e della stazione Ferroviaria, strada di Spedaletto, strada di S. Antonio al Bosco, strada di S.Lucia, strada di San Lucchese, strada di Luco, strada di Castiglioni.

4. L'assetto attuale delle strade vicinali dovrebbe essere riconfigurato prendendo atto delle modifiche intervenute nel periodo che intercorre dal 1966 ad oggi. Anche sotto il profilo funzionale dovrebbe esserne incrementato l'utilizzo ciclopedonale, anche con finalità turistiche o ricreative, curandone ove possibile la connessione con la direttrice ciclopedonale Poggibonsi-Buonconvento, da estendersi anche alla zona industriale dei Foci.

5. Per le strade comunali, l'obiettivo del PS è quello del mantenimento dell'efficienza della rete extraurbana secondaria, limitando gli ampliamenti alle necessità create dalla evoluzione degli insediamenti, nonché alla risoluzione di problematiche pregresse.

Art. 52 rete ferroviaria

Il PS considera la rete ferroviaria come una opportunità fondamentale per l'incremento della offerta di Trasporto Pubblico Locale nel medio-lungo periodo e considera essenziale incrementare l'offerta di mobilità su ferro favorendone l'interconnessione sia con il TPL su gomma che con la mobilità su mezzi privati con adeguati parcheggi scambiatori in corrispondenza della stazione.

Art. 53 Viabilità storica

1. Nell'ambito del sistema infrastrutturale, la viabilità storica è quella dotata di permanenza, riconoscibile nelle cartografie catastali leopoldine o di impianto e rintracciabile sul territorio. Essa appartiene alla struttura profonda del territorio e rappresenta la rete di fruizione storica dello stesso in armonia con i contesti paesaggistici attraversati.

2. La rete della viabilità storica si è strutturata nel tempo conformandosi alla morfologia del territorio con due diverse modalità: la prima è costituita dall'attraversamento longitudinale dei fondovalle insediati da parte delle principali arterie stradali; la seconda prevede una serie di rami stradali che, partendo dal fondovalle, percorrono i crinali e le loro aree di contesto, formando entità omogenee con queste ultime e con i nuclei rurali intercettati.

3. La categoria della viabilità storica comprende anche le strade di interesse paesistico, la viabilità minore e le strade bianche.

4. La viabilità storica costituisce elemento di primaria importanza nella definizione della struttura identitaria del territorio ed i relativi elementi di tutela sono costituiti da:

- la garanzia della fruizione pubblica
- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali;
- i manufatti di arredo (lavatoi, fontanili, pozzi, muretti, elementi arborei, siepi)

5. Il tracciato, la sistemazione ed i materiali del fondo stradale dei tratti soggetti a modifica sono individuati nel Regolamento Urbanistico, che dovrà contenere, in base a valutazione storico-paesaggistica ed in conformità al vigente PTCP, le specifiche prescrizioni (caratteristiche geometriche, raggi di curvatura, materiali, sistemazioni circostanti etc.). Le eventuali modifiche di tracciato

6. Una particolare attenzione dovrà essere dedicata alla larghezza ed all'andamento dei tracciati originari. Il RU potrà prevederne limitate modifiche, se finalizzate alla sicurezza delle persone, a condizione che ne venga mantenuto il ruolo paesaggistico.

7. Per le strade bianche dovranno essere vietate asfaltature con asfalto tradizionale – bitume. Per le strade bianche, la modifica del tipo di fondo stradale sarà ammessa solo nei tratti particolarmente impervi, per tratti da rendere più sicuri in funzione di insediamenti, nuclei o complessi e per le destinazioni e attività ivi svolte nonché in prossimità dei nuclei abitati. In tali casi si dovranno comunque prevedere sistemazioni con terre stabilizzate, asfalti ecologici o altri materiali che garantiscano un buon risultato dal punto di vista paesaggistico;

8. La viabilità storica comprende anche il tracciato ferroviario dismesso tra Poggibonsi e Colle di val d'elsa. Tale infrastruttura offre una fruizione originale del paesaggio permettendo spostamenti in forma alternativa a quelli meccanizzati. Tale caratteristica dovrà essere conservata e la pista pedociclabile potrà essere dotata di adeguate strutture che ne favoriscano la utilizzazione da parte dei cittadini.

Art. 54 Fasce di ambientazione delle infrastrutture lineari di trasporto

1. La realizzazione e l'ampliamento delle infrastrutture lineari di trasporto di interesse sovracomunale si attua all'interno dei corridoi infrastrutturali da individuare esattamente nel RU.

2. Nella progettazione di nuove infrastrutture di trasporto lineari, nonché nella progettazione di ampliamenti e varianti di tracciati esistenti, è da prevedersi una fascia di ambientazione all'interno della quale realizzare interventi specifici finalizzati a raccordare in termini ecosistemici, funzionali e percettivi l'infrastruttura con i contesti attraversati.

3. Gli interventi da realizzarsi all'interno delle fasce di ambientazione dovranno in particolare assicurare:

a) il raccordo del sedime infrastrutturale con la morfologia circostante, da ottenersi mediante modellazioni del suolo che adottino livelli di acclività compatibili con lo sviluppo delle fitocenosi autoctone, limitando ai casi di dimostrata necessità il ricorso ai muri di contenimento;

b) il raccordo del sedime infrastrutturale con la tessitura agraria attraversata, da ottenersi con specie arboree ed arbustive coerenti con i caratteri del paesaggio;

c) la riconduzione alle soglie di legge dei livelli di inquinamento acustico, da ottenersi sia con strutture realizzate mediante elementi naturali quali terreno e fitocenosi sia con pannelli fonoassorbenti;

d) la possibilità per i piccoli animali di sottopassare o sovrappassare il sedime della infrastruttura, con intervalli tra i passaggi da definire in fase progettuale, ma comunque non superiori ai 500 m.

4. Gli strumenti operativi della pianificazione dovranno garantire che non sia consentita la realizzazione di insediamenti che, per forma e dimensione, impediscano o limitino in maniera significativa l'immediata percezione dei contesti di valore paesaggistico dalle strade principali o dalle direttrici storiche e che non sia consentita, in linea generale, l'apertura di nuovi fronti di costruito lungo viabilità panoramiche prive di insediamenti.

5. Nell'ambito degli strumenti operativi della pianificazione dovrà essere valutata la possibilità di realizzare punti di sosta di interesse panoramico previo censimento di quelli esistenti. Per punti di sosta panoramici debbono intendersi quelli, esistenti o da realizzare, che si collocano nelle aree di massima intervisibilità rappresentate negli elaborati grafici del PS. 5. Gli strumenti operativi della pianificazione dovranno stabilire le regole per il recupero e manutenzione dei muri a secco che delimitano la viabilità previo censimento degli stessi con riferimento particolare alla viabilità storica, alle zone soggette a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004, alle aree di contesto dei crinali.

Art. 55 Servizi di livello intercomunale

Sul territorio del Comune di Poggibonsi insistono i seguenti servizi di livello intercomunale.

- Ospedale
- Scuole medie superiori
- Vigili del Fuoco
- Depuratore
- Termovalorizzatore
- Centro per lo sviluppo di nuove tecnologie

CAPO IV: SISTEMA DELLA STRUTTURA AGRO-FORESTALE.

Art. 56 Struttura agro forestale

Il sistema della struttura agro-forestale, comprende strutture/aziende ed infrastrutture produttive agricole funzionali all'esercizio delle attività agrosilvopastorali, principalmente tese alla produzione per consumo umano, aree boscate, pascoli e spazi seminaturali, coltivati (rappresentati nella carta dell'uso del suolo) e relative sistemazioni idraulico agrarie e idraulico forestali oltre ai manufatti dell'edilizia rurale. La struttura agro forestale comprende anche quelle attività connesse ed integrative riferibili alla "multifunzionalità" dell'azienda agricola (ad es. attività agrituristiche nel senso più lato e attività di presidio del territorio vedi art 58) si sviluppa nell'ambito del territorio rurale e lo per la quasi totalità. Fanno eccezione alcune aree interessate dalla presenza di elementi "estranei", quali in particolare piccoli nuclei abitati, edifici produttivi isolati, impianti, servizi e strutture tecnologiche e, più in generale, gli ambiti periurbani.

Gli ambiti periurbani sono costituiti da aree che, pur collocandosi in prossimità dei centri urbani ed ospitando talvolta attrezzature funzionali al soddisfacimento di esigenze ricreative di tipo urbano (maneggi, impianti sportivi, orti urbani. . .), presentano caratteri riconoscibili di ruralità (boschi, tessiture agrarie . . .).

Art. 57 Invarianti strutturali della struttura agro forestale

1. I caratteri identitari della struttura agro-forestale sono fondati sulla gestione a fini agrosilvopastorali del territorio e sono rappresentati principalmente dall'insieme degli elementi che formano il disegno del suolo:

- tipi di coltura e combinazioni colturali prevalenti;
- caratteri e densità delle partizioni colturali (maglia fitta, maglia media, siepi intercolturali, rete scolante, solcature, colture arboree, piante arboree non colturali, viabilità campestre . .);
- sistemazioni idraulico agrarie e idraulico forestali dei suoli (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, ecc.);

2. In tutti i paesaggi caratterizzati dalla attività agricola, la riproduzione della risorsa è affidata alle regole di buona conduzione dei suoli e degli agroecosistemi, con riferimento anche ai Criteri di Gestione Obbligatoria (CGO) e alle Buone Condizioni Agronomiche e Ambientali (BCAA) definiti, per l'erogazione dei contributi, dalle Politiche agricole dell'Unione europea e periodicamente aggiornate dalla Regione Toscana, (cd. condizionalità).

3. Il PS, al fine aumentare la biodiversità dell'agroecosistema, identifica nelle tessiture agrarie di pregio a maglia fitta un elemento da sottoporre a tutela o da ricostituire con tecniche agrarie

aggiornate, per i molteplici ruoli svolti, sia sotto il profilo paesaggistico che sotto quello ecologico e di difesa del suolo (ecologico-ambientali, storico-culturali, estetico-percettivi e dell'aspetto sensibile).

4. Il PS valorizza pratiche agricole a minore emissione di gas serra, disincentiva l'abbandono dei suoli agrari e gli interventi di intensivizzazione colturale quando questi possano alterare sensibilmente ed irreversibilmente l'agroecosistema.

5. Il PS, nell'ambito della rappresentazione delle sistemazioni agrarie e del paesaggio, per evidenziare la progressiva semplificazione ed ampliamento della struttura dei campi, fa propria la classificazione delle tessiture agrarie proposta dal PTCP di Siena, rielaborate rispetto alle specifiche del contesto comunale nella carta delle tessiture agrarie. Vengono quindi identificati tre macrogruppi di tessiture: la maglia fitta che conserva una struttura tradizionale delle sistemazioni e del paesaggio (sistemazioni idrauliche, partizione dei campi, vegetazione non colturale e viabilità podereale), la maglia media che mantiene tracce di questi elementi strutturanti e la maglia larga in cui l'alterazione è più spinta. La struttura del paesaggio agrario come sopra declinata, è rappresentata negli elaborati del PS e ulteriormente approfondita e specificata negli strumenti operativi della pianificazione, nei PAPMAA, nei progetti finalizzati alla acquisizione di atti abilitativi edilizi o di autorizzazioni ai fini del vincolo idrogeologico ed in qualsiasi intervento di trasformazione che interessi il sistema agroforestale.

6. Qualora la tessitura abbia subito gravi processi di semplificazione rispetto ai tre predetti tipi di maglia, ogni nuovo intervento deve prevedere la conservazione, la valorizzazione e/o il ripristino della tessitura agraria in modo da ricucire le relazioni paesaggistiche interrotte. Le trasformazioni che interessano il paesaggio agrario devono pertanto dimostrare un miglioramento della funzionalità idrogeologica e/o della gestione delle acque superficiali (processi di erosione, dilavamento, stabilità dei versanti), ecosistemica (ricostituzione della rete ecologica, aumento della biodiversità), ricchezza visiva e percettiva, e riconoscibilità.

7. Gli interventi che interessano il paesaggio agrario dovranno comprendere anche la conservazione e valorizzazione dei manufatti dell'edilizia rurale quali fonti, vasche, cippi, tabernacoli, muretti, che rafforzano il mantenimento della riconoscibilità del paesaggio e dei luoghi

8. Nell'ambito delle aree a funzione agricola, gli strumenti operativi della pianificazione, i PAPMAA, i progetti finalizzati alla acquisizione di atti abilitativi edilizi o di autorizzazioni ai fini del vincolo idrogeologico dovranno prevedere, quali opere di miglioramento agricolo e ambientale:

- la conservazione, tutela e restauro del paesaggio agrario costituito dalle sistemazioni colturali tradizionali, dalle colture promiscue tradizionali, con particolare riferimento ai tessuti agrari con

prevalenza dell'olivo e del promiscuo posto a corona o comunque in prossimità degli edifici rurali (ville, fattorie, poderi) o sui crinali; dai tessuti agrari con colture miste posti nei ripiani travertinosi, dai prati pascolo con alberi isolati; dai tessuti agrari di pianura e di fondovalle in cui le sistemazioni idraulico agrarie sono direttamente influenzate dalla idrogeomorfologia del territorio;

- la conservazione e la tutela delle piantate residuali, come gelsi, filari di vite arborata, aceri a spalliera, in particolare se poste a bordo strada (sia principale che campestre), sul limitare dei campi coltivati, lungo la rete scolante o comunque visibili dalla viabilità;
- la conservazione e la tutela degli alberi isolati;
- il mantenimento della vegetazione igrofila spontanea naturale (non infestante) lungo i fossi e le canalette (es. salici, , canneti, etc.),
- il mantenimento della vegetazione arborea ed arbustiva lungo la viabilità sia principale che campestre, e posta sul limitare dei campi coltivati, i ciglioni e le scarpate, (alberi, arbusti e specie erbacee tradizionali);
- la conservazione e la tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie. Il recupero delle sistemazioni idraulico agrarie laddove queste si presentino completamente degradate (crolli totali) può avvenire anche con soluzioni alternative purché le tecniche costruttive e l'utilizzo del materiale siano coerenti con il contesto paesaggistico sia dal punto di vista ecologico , storico-culturale e percettivo-visivo, e migliorative dal punto di vista idrogeologico;
- la conservazione e la valorizzazione dei manufatti di antica formazione sia nella loro efficienza che come testimonianze storico-culturali;
- il mantenimento dei caratteri della viabilità campestre.

9. In fase di redazione e valutazione di piani o progetti, pubblici o privati, riguardanti il paesaggio agrario si dovrà tener conto delle seguenti indicazioni: - limitare l'accorpamento dei campi coltivati;

- impedire di introdurre caratteri urbani all'interno dei paesaggi agrari, quali recinzioni con muretti, cancellate ecc, siepi topiarizzate (geometriche) con specie arbustive invasive e decontestualizzate, in particolare a delimitazione delle proprietà private (anche se di insediamenti recenti). Generalmente sono consigliate reti metalliche. accompagnate da siepi arbustive informali che riprendono la composizione delle fasce di vegetazione naturale presenti nel contesto paesaggistico o comunque tipologie di recinzioni che siano coerenti con i caratteri architettonici locali;
- controllare l'inserimento di specie arboree ed arbustive sia a fini ornamentali che per opere di consolidamento. L'introduzione della vegetazione arborea e arbustiva in genere nei paesaggi a carattere agrario deve utilizzare specie autoctone e coerenti al loro ruolo nel contesto paesaggistico, impedendo l'inserimento di piante esotiche decontestualizzate quali ad esempio il cipresso dell'Arizona e leyland , thuje , lauroceraso e specie simili. Si deve inoltre limitare il proliferare di nuove alberature di cipressi comuni (*Cupressus sempervirens*), in particolare come

elementi di arredo di viali o disposti lungo i confini delle proprietà delle pertinenze degli edifici rurali che tendono a banalizzare, omologare il paesaggio e a diffondere ormai immagini stereotipate. In ogni caso la creazione di filari alberati o di piantagioni di alberature, ad esempio per il consolidamento di versanti, per la realizzazione di viali a carattere ornamentale a supporto di poderi, in particolare se costituiti da alberi di prima grandezza, devono essere attentamente progettati e valutati anche sotto l'aspetto della visibilità, in modo da comprendere se le piante, raggiunta la propria maturità e quindi la massima altezza, non obliterino la visibilità dei luoghi, o interrompano le relazioni visive e percettive che si instaurano fra viabilità - o luoghi comunque fruiti dalla collettività - e il paesaggio circostante;

- riconferire dignità al paesaggio agrario di pianura e di fondovalle;
- evitare processi di urbanizzazione, in particolar modo casuali e/o destrutturati, che introducono modelli urbani nelle tessiture rurali;
- evitare espansioni lineari continue lungo viabilità, che interrompono l'ordinato rapporto tra abitati e territorio rurale, i corridoi ecologici, l'armonico alternarsi di "pieni" e di "vuoti"
- prevenire e impedire i processi di frammentazione paesistica;
- incentivare progetti di riqualificazione e di riordino agro-ambientale, ecologico e funzionale attraverso la dotazione di equipaggiamento vegetale (poggiante sulla struttura paesaggistica) per la realizzazione di reti ecologiche e greenways (percorsi verdi), in modo da ripristinare le relazioni paesaggistiche, arginare fenomeni di marginalizzazione, riconferire ricchezza visiva e naturalità ai luoghi;
- evitare processi di urbanizzazione lungo strada o diffusa in particolare sui crinali e nei paesaggi di pianura e di fondovalle;
- collocare i nuovi annessi agricoli, previa valutazione di compatibilità paesistica, preferibilmente in contiguità con i complessi rurali esistenti.

10. Per gli interventi nel territorio rurale dovranno essere garantite qualità specifiche mediante l'utilizzo di tecniche, forme e materiali consolidati senza escludere quelle dell'architettura contemporanea, purché sia indotta una percezione armonica, di completamento o di evoluzione, secondo approcci mimetici positivi, che permettano il rafforzamento dei rapporti esistenti. E' da evitare l'uso di elementi e materiali tradizionali se non più attuali e se utilizzati tramite approcci mimetici falsati, che producono effetti dannosi di vernacularismo. Gli strumenti operativi della pianificazione dovranno tuttavia prescrivere l'utilizzo del legno per tutti i casi in cui tale scelta non sia resa impossibile dalle condizioni ambientali o dal tipo di utilizzazione. Si dovrà sempre rispettare la morfologia dei suoli per non alterare il rapporto edificio/terreno che è componente della percezione paesistica.

11. negli strumenti operativi della pianificazione, la previsione di trasformazioni d'uso del patrimonio edilizio e infrastrutturale dovrà essere sempre accompagnata dalla individuazione di specifici criteri di manutenzione o di ripristino degli elementi di valore paesaggistico nel rispetto

delle indicazioni contenute nella presente disciplina, disincentivando i frazionamenti che determinino la separazione dei fondi dagli immobili agricoli e dagli annessi rurali.

Art. 58 Attività nel territorio rurale

1. Al fine di una valorizzazione e di una corretta ed equilibrata gestione della struttura agro forestale, riveste una particolare importanza la definizione delle attività che possono essere svolte nel territorio rurale senza mettere a rischio l'identità del sistema stesso, aggravare impropriamente il carico urbanistico e generare una pericolosa necessità di realizzare infrastrutture invasive e contrastanti con il valore paesaggistico del contesto. Nel territorio rurale si dovranno pertanto realizzare, in via esclusiva, le attività agrosilvopastorali, quelle connesse ed integrative di queste ultime e quelle ritenute compatibili.

2. Ai fini della redazione degli atti di governo del territorio devono considerarsi attività agricole:

- la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo,
- la silvicoltura,
- la raccolta dei prodotti del bosco e sottobosco,
- il vivaismo anche forestale in campi coltivati,
- gli allevamenti zootecnici,
- gli impianti di acquacoltura ed ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

L'attività agrituristica è attività connessa e complementare a quella agricola, ai sensi delle leggi vigenti in materia. In essa oltre all'ospitalità ed alla somministrazione di alimenti e bevande sono incluse attività didattiche e ricreative svolte da aziende agricole.

3. Sono attività integrative di quelle agricole:

- attività di valorizzazione, di degustazione e di vendita di prodotti tipici locali di produzione aziendale;
- attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione;
- turismo ambientale
- attività faunistico-venatorie;
- attività comunque definite integrative dell'agricoltura dalle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

4. Gli atti di governo del territorio potranno prevedere, mediante esatta localizzazione e previa valutazione della fattibilità sotto il profilo ambientale, paesaggistico e di rispondenza ai criteri insediativi degli strumenti di pianificazione, anche le seguenti attività compatibili: .- attività estrattive in conformità ai piani di settore della Regione Toscana e della Provincia di Siena;

- attività pubbliche e/o di interesse pubblico quali realizzazione e manutenzione di reti tecnologiche, opere di difesa del suolo, infrastrutture a servizio delle attività principali;
- produzione di energia, secondo quanto stabilito dal vigente PTCP e dal piano di settore provinciale
- attività turistico ricettive e di ristorazione;
- attività per la promozione e la vendita di prodotti tipici e attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale;
- attività sportive, per il tempo libero, per la motorietà, ricreative compatibili con il territorio aperto anche non collegate con le aziende agricole o con le strutture turistico ricettive;
- attività di aviosuperficie nei limiti stabiliti dalla normativa vigente;
- vivaismo;
- attività professionali collegate al sistema agro-forestale, attività veterinarie e attività ad esse collegate o di supporto comprese le riabilitazioni degli animali e le attività di relazione uomo - animale, i pensionati, le cliniche e i cimiteri per animali domestici;
- maneggi e pensioni per cavalli ed equini in genere;
- residenziali civili.

CAPO V: SISTEMA DEL PAESAGGIO.

Art. 59 Beni culturali e paesaggistici

1. Il concetto di paesaggio può estendersi, come stabilisce la apposita Convenzione Europea, sia agli spazi naturali e rurali che a quelli urbani o periurbani, concernendo paesaggi eccezionali, paesaggi della vita quotidiana o paesaggi degradati.

2. Nel territorio di Poggibonsi si individuano, come sintesi delle interrelazioni tra gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale e la diffusa percezione degli stessi, due principali morfotipi costituiti dal paesaggio dei crinali e da quello del fondovalle e dei ripiani travertinosi:

- Il paesaggio dei crinali, rappresentato dal susseguirsi di colline e percepito con particolare riferimento alle aree di contesto dei crinali, alle aree di massima intervisibilità, alla costellazione dei nuclei rurali, ai filamenti della viabilità storica, ai boschi, alla tessitura agraria a maglia fitta;
- Il contesto definito dalle aree dei depositi alluvionali, dai ripiani travertinosi e dal reticolo idrografico che, con le sue aree di pertinenza, ne connota in maniera significativa il paesaggio ed accompagna lo svilupparsi dei corridoi ecologici, oltre a rappresentare il basamento su cui trovano forma i centri del sistema urbano costituitosi sui poli di Poggibonsi, di Bellavista e di Staggia

3. Nell'ambito dei due tipi di paesaggio, e collocati talvolta in maniera trasversale rispetto ad essi, rivestono un particolare valore le seguenti aree e beni tutelati per legge o sulla base di appositi Decreti ministeriali:

- I beni culturali tutelati *ex lege* o mediante apposita dichiarazione di interesse culturale;
- Le aree di cui al DM 6/4/1965, vincolate ai sensi della parte terza del D Lgs 42/2004;
- Le aree di cui al DM 29/08/70, vincolate ai sensi della parte terza del D Lgs 42/2004;
- le aree boscate;
- I fiumi, torrenti e corsi d'acqua.

Art. 60 Invarianti strutturali del paesaggio

I caratteri identitari del paesaggio nel Comune di Poggibonsi sono rappresentati in linea generale dai morfotipi e dai beni culturali e paesaggistici sopra elencati. Gli articoli del presente capo contengono la individuazione dei principi generativi e la definizione delle regole per la riproduzione di tali beni costitutivi del patrimonio territoriale.

Art. 61 Paesaggio dei crinali

1. I crinali insediati costituiscono un importante elemento identitario del territorio di Poggibonsi. I rilievi sono costituiti in prevalenza, sotto il profilo geologico, da formazioni marine plioceniche (sabbie e argille), e, verso nord, da formazioni del dominio ligure. Essi presentano la tipica

morfologia del paesaggio toscano, percepito come susseguirsi di colline, attraversato dalla viabilità matrice e costellato da quel sistema di nuclei rurali che il PS individua come capisaldi del sistema insediativo nel territorio rurale. Le linee di crinale sono quasi sempre affiancate da aree che ne definiscono lo "spessore" storico e antropico". Entro tale spessore sono compresi i tracciati della viabilità matrice, le sistemazioni agrarie tradizionali (maglia fitta con prevalenza di oliveti, ciglioni, terrazzamenti, muri di sostegno, ecc. . .) fino ad un limite significativo (limite dei coltivi, cambio di pendenza, ecc. . .), le strade secondarie innestate sulla viabilità matrice ed i relativi insediamenti.

2. Nelle aree di contesto dei crinali e in quelle di massima intervisibilità che ne definiscono l'orizzonte paesaggistico dovrà essere vietato qualsiasi intervento che possa comprometterne la visibilità e la panoramicità, come la costruzione in sommità di tralicci per il trasporto di energia elettrica, ripetitori televisivi, serbatoi ecc. . . Qualsiasi intervento sul territorio dovrà pertanto tenere nella massima considerazione i varchi, i punti di vista e i tracciati, i belvedere, le visuali e le percezioni dalla viabilità quali componenti del progetto dei luoghi e del paesaggio.

3. Entro le aree di contesto dei crinali ricadono in maniera significativa gli elementi formati in ragione delle particolari strutture sociali, come quella mezzadrile, che hanno messo in atto modalità tendenti a bilanciare la quantità di suolo agrario eroso per dilavamento con quello che si rigenera per processi di pedogenesi, come le sistemazioni a "terrazzi" e la copertura boschiva dei terreni che superano una certa soglia di acclività o che sono poco vocati per le coltivazioni agrarie; la disposizione lungo le curve di livello dei muri a secco che sostengono i terrazzamenti; la creazione di acquidocci e fossi che permettono un funzionamento unitario del sistema di drenaggio; le forme della viabilità podereale. Tali elementi dovranno essere conservati e tutelati anche quando le aree su cui insistono dovessero essere interessate da mutamenti di destinazione d'uso o da processi di trasformazione, anche nell'ambito della funzione agricola.

4. La configurazione paesaggistica legata alle tecniche agrarie e alle modalità di coltivazione è rappresentata nelle aree di crinale dalla cospicua presenza di coltivazioni a maglia fitta con prevalenza di oliveti. Tale configurazione è quella che offre minore resistenza ai processi di modificazione. Entro tale ambito possono essere consentite trasformazioni a condizione che queste si accordino alla struttura complessiva e siano fatte derivare dalla rielaborazione della precedente configurazione, rispettandone il senso e marcando una continuità con la storia di quel paesaggio.

5. I criteri di tutela, da precisare ulteriormente nelle parti strategiche ed operative della pianificazione, devono valere al momento della valutazione dei progetti urbanistico edilizi e del rilascio di atti abilitativi edilizi. Per gli elementi la cui trasformazione non è assoggettata al

rilascio di atti abilitativi da parte del comune o di altri enti pubblici si potrà procedere mediante una concertazione con gli operatori del settore o facendo valere i principi del miglioramento ambientale in occasione della presentazione di PAPMAA o di autorizzazioni ai fini del vincolo idrogeologico

Art. 62 Paesaggio di fondovalle e dei ripiani travertinosi.

1. I paesaggi di fondovalle che attraversano il territorio di Poggibonsi si sviluppano su formazioni geologiche costituite da depositi alluvionali e ripiani travertinosi. Questi ultimi si estendono anche all'area che circonda il lago di S. Antonio per svilupparsi su tutto l'altipiano che, interrotto dal taglio della strada Siene-Firenze in prossimità di Maltraverso, arriva fino a San Lucchese, alla fortezza di Poggio Imperiale e, intersecato dalla valle dell'Elsa, fino a Montemorli.

2. La morfologia pianeggiante dei suoli, la significativa presenza dei corsi fluviali, la vegetazione di ripa ed una coltivazione orientata in maniera assolutamente prevalente verso il seminativo, producono nel fondovalle extraurbano il basamento figurativo su cui poggiano, come entità compatte, nettamente distinte e separate l'una dall'altra, i tre centri del I sistema insediativo principale, dando luogo ad un contesto paesaggistico fortemente percepito come elemento caratteristico della identità territoriale di Poggibonsi.

3. I ripiani travertinosi, pur costituendo uno dei terreni privilegiati per la allocazione dei centri urbani, intercettano le più consistenti riserve acquifere del comune e sono destinati, di conseguenza, ad incidere in maniera particolare nella definizione dei criteri di sostenibilità nelle scelte di utilizzazione del patrimonio territoriale.

4. Nel rapporto tra la formazione geologica, la morfologia, l'idrologia e le forme di utilizzazione del suolo si costituisce, quindi, una invariante strutturale di particolare rilevanza in base alla quale le scelte strategiche ed operative della pianificazione dovranno tenere in considerazione la necessità di garantire la tutela delle risorse acquifere, la netta separazione tra i centri del sistema insediativo e la percepibilità paesaggistica dei ripiani alluvionali e di quelli travertinosi come basamento degli insediamenti urbani e dei rilievi collinari. Tale criterio vale anche per quei ripiani che si caratterizzano per la funzione di basamento figurativo di insediamenti e rilievi orografici che, come il castello di Monteriggioni o il Montemaggio, si trovano al di fuori dei confini comunali.

Art. 63 Aree vincolate con Decreto Ministeriale 6/4/1965

1. Sono le aree identificate dal D.M 6/4/1965 come "Zona delle colline a ovest del centro abitato di Poggibonsi " e vincolate in quanto: *"Le colline predette hanno notevole interesse pubblico perché formano una serie di quadri naturali d'incomparabile bellezza, offrendo inoltre*

numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali sono godibili tali bellezze nonché le visioni panoramiche dei nuclei monumentali circostanti l'abitato del comune di Poggibonsi"

2. Si tratta di un sistema collinare con la tipica vegetazione di oliveti, vigneti e cipressi ed un sistema insediativo imperniato sulla fortezza di Poggio Imperiale, il convento di San Lucchese, il castello di Badia e la villa di Montelonti.

3. Permane tutt'oggi il valore estetico percettivo del vasto comprensorio collinare, nonostante l'aggressione" dello sviluppo urbano di Poggibonsi e nonostante che il processo di rinnovamento dell'agricoltura abbia portato ad una sostituzione della coltura promiscua con vigneti e oliveti specializzati e conseguente semplificazione particellare e rimodellamento dei suoli.

4. Nella definizione delle scelte insediative e delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente, da inserire nella parte strategica e operativa della pianificazione, dovranno essere tenute in considerazione le ragioni del vincolo come descritte nel D.M. in questione e nella specifica disciplina del PIT/PPR. In particolare, con la presente disciplina vengono perseguiti i seguenti obiettivi e strategie:

a) obiettivi:

- Tutela integrale dei pochi brani di coltura promiscua esistente anche attraverso il recupero degli oliveti abbandonati e l'eliminazione delle forme invasive del bosco;
- Conservazione della configurazione esterna delle aree pertinenziali, dei tipi edilizi e dei caratteri architettonici più significativi dei complessi colonici presenti nel territorio aperto;
- Conservazione del rapporto diretto tra aree pertinenziali dei complessi colonici e territorio agricolo;
- Tutela dell'ampia percezione visiva goduta dai tracciati di interesse paesistico, storico e di crinale;
- Tutela dei punti di sosta di interesse panoramico accessibili al pubblico, impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo e la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità;

b) strategie:

- Incremento della qualità architettonica e paesaggistica mediante la ricerca di una articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi pubblici che concorra alla formazione di ambienti urbani armonici sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, evitando la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità sia una maggiore attenzione alla progettazione delle aree verdi, interposte tra aree agricole, espansioni residenziali e centro storico, quali elementi di definizione del margine urbano.
- Contenimento degli insediamenti entro l'attuale limite del territorio urbanizzato;

- Definizione di modalità di riuso del patrimonio insediativo del territorio rurale compatibili con i tipi edilizi che lo caratterizzano;
- Divieto di realizzare nuovi locali destinati ad autorimessa nelle aree di pertinenza paesaggistica dei complessi colonici
- Definizione di regole che dettino criteri e modi per la realizzazione di tettoie, recinzioni, schermature, sistemazione della viabilità di servizio e impianti di vegetazione arborea;

- Gli interventi di riqualificazione che intervengono sulla sagoma e sui prospetti o che comportano aumento di volume o di SUL dovranno studiare con particolare attenzione il rapporto tra vuoti e pieni , attraverso uno studio dei vuoti e dei pieni e degli elementi in aggetto. ,e che comportano aumento di volume o di SUL,,devono porsi in coerenza con gli elementi costitutivi dei luoghi.
- Riprogettazione delle aree verdi poste a sutura tra aree agricole e nuove espansioni residenziali, quali elementi di definizione del margine urbano,ponendo una particolare attenzione alla qualità di quelle nuova definizione.
- Ricucitura tra il fondovalle urbanizzato e i piani coltivati e il sistema collinare anche attraverso:
 - il ripristino e la valorizzazione della struttura di impianto agricolo presente nei margini urbani ;
 - valorizzazione del sistema fluviale e delle relative opere ;
 - riconnessione delle direttrici urbane minori con il con le viabilità poderali di valore panoramico;
 - riqualificazione delle aree agricole intercluse nell'abitato e mantenimento delle coltivazioni agricole;
 - creazione di percorsi pedonali e ciclabili con il sistema del verde di fondovalle e di collina;
 - potenziamento del sistema del verde attraverso il ripristino e il recupero del verde agrario di vecchio impianto.
- Riutilizzo delle aree industriali dismesse o collocate in maniera impropria nei tessuti residenziali attraverso una progettazione che permetta la ricollocazione delle attività riconosciute incompatibili e l'inserimento nei tessuti insediativi delle altre funzioni.

Nei rinnovi di vigneti meccanizzati :

- non devono essere riproposte l'estensione e la continuità del vigneto introducendo cesure sia tramite altre colture, sia tramite vegetazione non colturale, con un orientamento dei filari capace di tutelare l'assetto idrogeologico e la qualità dei suoli,
- il rimodellamento del suolo valuterà la possibilità di introduzione delle forme tradizionali dei terrazzi e dei muri a retta

5. Per le aree che, pur essendo comprese entro la zona del vincolo paesaggistico, sono state riconosciute come interessate da fenomeni di degrado nel PIT/PPR, si assumono i seguenti obiettivi per il recupero e la riqualificazione:

Riqualificazione complessiva degli edifici industriali, produttivi e commerciali che risultano incongrui con il contesto, sia da un punto di vista edilizio che urbanistico allo scopo di una ricostituzione di un ambiente urbano che garantisca una migliore qualità ambientale, di vita per i cittadini e di sviluppo per le altre attività.

- Recupero delle aree dimesse e degradate, anche a fini residenziali, al fine di operare una ridisclocazione di attività incongrue e di ricucitura del tessuto urbano.

- Assicurare qualità architettonica e paesaggistica ai nuovi insediamenti ed alle sostituzioni edilizie ponendo particolare attenzione : alla individuazione di caratteri architettonici e insediativi coerenti e identitari ,alla dimensione dell'intervento in rapporto alle visibilità dello stesso (dalla viabilità di valore panoramico , dai beni di interesse storico,..) , alla "dimensione complessiva" degli interventi di rinnovo urbano in incremento volumetrico in rapporto alla percezione degli elementi insediativi storici identitari di Poggibonsi.

- I piani di riqualificazione dovranno essere promotori di una ricerca progettuale che abbia come elementi fondanti gli aspetti energetici e la qualità architettonica.

Gli interventi di trasformazione degli edifici esistenti dovranno essere attuati in modo da rispettare le caratteristiche degli immobili, in relazione al loro valore, quale risulta dalla catalogazione effettuata ai fini urbanistici e in modo da non alterare significativamente il rapporto con l'intorno percettivo.

- Per edifici dichiarati di interesse storico artistico e quindi sottoposti a vincolo monumentale, si dovrà considerare sempre e comunque l'aspetto storico e architettonico che dovrà essere mantenuto e salvaguardato; pertanto l'ambiente esterno immediatamente circostante, che si relaziona all'emergenza architettonica, dovrà essere conservato e anch'esso tutelato.

- In caso di interventi di ricostruzione le altezze massime dei nuovi fabbricati dovranno essere relazionate a quelle degli edifici al contorno e comunque non dovranno superarne l'altezza.

- I materiali e le coloriture utilizzabili devono comunque garantire un armonico inserimento nel contesto urbano, in particolare preservando l'immagine consolidata dei centri della Toscana centrale percepibile dai rilievi collinari contermini.

- Riqualificazione del fondovalle attraverso interventi di ricucitura tra l'urbanizzato, i piani coltivati e il sistema collinare.

- il ripristino e la valorizzazione della struttura di impianto agricolo presente nei margini urbani.

- riqualificazione delle "aree agricole" intercluse nell'abitato.

- valorizzazione del sistema fluviale e delle relative opere.

- riconnessione delle direttrici urbane minori con il con le viabilità poderali di valore panoramico.

- creazione di percorsi pedonali e ciclabili con il sistema del verde di fondovalle e di collina.

- potenziamento e ripristino del sistema del verde: ripariale, agrario di vecchio impianto,non colturale ecc. .

Art. 64 Aree vincolate con DM 29/8/ /1970

1. Sono le aree identificate dal DM 29/8/1970 come "Zona circostante la superstrada Siena-Firenze nel territorio nel comune di Poggibonsi" e vincolate in quanto " *la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché ricca di vegetazione tipica delle colline toscane, con uliveti, vigneti e cipressi che incorniciano i complessi monumentali di Strozzevolpe, di Luco e Linari, e qualificati insediamenti come Megognano. La zona inoltre è adiacente a quella già precedentemente vincolata comprendente l'ex fortezza ed il convento di San Lucchese ed il castello di Montelonti. In tal modo si realizza organicamente una tutela paesistica su un insieme di territori che si qualifica, in maniera omogenea, interessante e paesisticamente caratteristica.*".

2. Trattasi di zona caratterizzata dalla tipica vegetazione collinare toscana e da complessi monumentali come quelli di Luco e Strozzevolpe. Aggiungendosi all'area già vincolata con DM 6/4/65 porta alla definizione di un organico comprensorio fortemente caratterizzato sotto il profilo paesistico. Permane tutt'oggi il valore estetico percettivo delle parti più significative della zona nonostante l'incidenza sul paesaggio dello sviluppo urbano e industriale di Poggibonsi, l'allargamento della maglia agraria con rarefazione della coltura promiscua a vantaggio di monoculture, l'installazione di barriere acustiche/visive ai bordi della Siena-Firenze o i tralicci, pali e antenne che segnalano una spinta deruralizzazione dell'area.

3. Per le aree di cui al comma 1 valgono i criteri e le procedure autorizzative stabilite dal D.Lgs 42/2004 e dal Titolo VI Capo IV della L.R. 1/2005

4. Nella definizione delle scelte insediative e delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente, da inserire nella parte strategica e operativa della pianificazione, dovranno essere tenute in considerazione le ragioni del vincolo come descritte nel D.M. in questione e nella specifica disciplina del PIT/PPR. In particolare, con la disciplina del RU dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi:

- Tutela integrale dei pochi brani di coltura promiscua esistente anche attraverso il recupero degli oliveti abbandonati e l'eliminazione delle forme invasive del bosco;
- Conservazione della configurazione esterna delle aree pertinenziali, dei tipi edilizi e dei caratteri architettonici più significativi dei complessi colonici presenti nel territorio aperto;
- Conservazione del rapporto diretto tra aree pertinenziali dei complessi colonici e territorio agricolo;
- Tutela dell'ampia percezione visiva goduta dai tracciati di interesse paesistico, storico e di crinale;
- Tutela dei punti di sosta di interesse panoramico accessibili al pubblico, impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo e la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità;

- Incremento della qualità architettonica e paesaggistica nelle aree residenziali esistenti attualmente interessate da elementi di criticità, quali la disomogeneità e la frammentazione insediativa e tipologica;

Censimento dei muri a secco che delimitano la viabilità, con relative regole per il recupero e la manutenzione;

- Censimento dei punti di sosta di interesse panoramico accessibili al pubblico dislocati lungo tutto il sistema viario, oltre alla possibilità di realizzarne di nuovi in coerenza con i valori formali dei luoghi;

- Riqualificazione dello spazio urbano anche attraverso interventi di rigenerazione urbana nelle aree industriali dismesse o collocate in maniera impropria nei tessuti residenziali;

- Riqualificazione del disegno organizzativo degli insediamenti produttivi nella zona Pian dei Peschi con la creazione di margini ben identificati, il massimo riutilizzo degli edifici esistenti e opportune schermature arboree.

- Contenimento degli insediamenti entro l'attuale limite del territorio urbanizzato;

- Riqualificazione delle aree verdi, interposte tra aree agricole, nuove espansioni residenziali e centro storico, quali elementi di definizione del margine urbano.

- Definizione di modalità di riuso del patrimonio insediativo del territorio rurale compatibili con i tipi edilizi che lo caratterizzano;

- Divieto di realizzare nuovi locali destinati ad autorimessa nelle aree di pertinenza paesaggistica dei complessi colonici;

- Definizione di regole che dettino criteri e modi per la realizzazione di tettoie, recinzioni, schermature, sistemazione della viabilità di servizio e impianti di vegetazione arborea;

5. Nella valutazione di piani e progetti preordinati alla approvazione di PAPMAA, al rilascio di atti abilitativi edilizi o di autorizzazioni ai fini del vincolo idrogeologico, si dovranno promuovere soluzioni che limitino l'impatto visivo dei vigneti mediante il loro frazionamento, la interposizione, tra le varie parti, di altre colture o vegetazione non colturale e orientando i filari in maniera da tutelare l'assetto idrogeologico e la qualità dei suoli, con preferenza per le forme tradizionali dei terrazzi e dei muri a retta.

6. Nelle aree interessate da criticità legate alla presenza di orti periurbani dovranno essere eliminate le baracche precarie, regolamentati i caratteri degli annessi agricoli, definti i margini urbani rispetto alla campagna tramite sistemazioni arboree o la formazione di aree verdi con funzioni ricreazionali ed ecologiche;

7. L'installazione degli impianti per pannelli fotovoltaici è da valutarsi in maniera specifica, in funzione dei relativi dimensionamenti e del valore formale dell'area di vincolo.

8. Il RU dovrà stabilire regole e criteri per la localizzazione e dislocazione delle linee elettriche e telefoniche al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree in conformità con il valore formale dell'area di vincolo.

9. Per le aree che, pur essendo comprese entro la zona del vincolo paesaggistico, sono state riconosciute come interessate da fenomeni di degrado nel PIT/PPR, si assumono i seguenti obiettivi per il recupero e la riqualificazione:

- Riqualificazione complessiva degli edifici industriali , produttivi e commerciali che risultano incongrui con il contesto, sia da un punto di vista edilizio che urbanistico allo scopo costituire un ambiente urbano che garantisca una migliore qualità ambientale, di vita per i cittadini e di sviluppo per le altre attività.

- Recupero delle aree dimesse e degradate, anche a fini residenziali, al fine di operare una ridislocazione di attività incongrue e di ricucitura del tessuto urbano;

- Promozione della qualità architettonica e paesaggistica nella progettazione delle trasformazioni urbanistiche, con particolare attenzione alla individuazione di caratteri architettonici e insediativi coerenti con lo spirito del luogo, alla dimensione dell'intervento in rapporto alle visibilità dello stesso (dalla viabilità di valore panoramico , dai beni di interesse storico,..), al rapporto tra la "dimensione complessiva" degli interventi di rinnovo urbano e la percezione degli elementi insediativi storici che costituiscono l'identità del centro urbano di Poggibonsi.

10. I piani di riqualificazione urbana dovranno orientarsi verso una ricerca progettuale che abbia come elementi fondanti gli aspetti energetici e la qualità architettonica.

11. Gli interventi di trasformazione degli edifici esistenti dovranno essere attuati in modo da rispettare le caratteristiche degli immobili, in relazione al loro valore, quale risulta dalla catalogazione effettuata ai fini urbanistici e in modo da non alterare significativamente il rapporto con l'intorno percettivo.

12. Per edifici dichiarati di interesse storico artistico, e quindi sottoposti a vincolo monumentale, dovrà essere sempre mantenuto e salvaguardato l'aspetto storico e architettonico dell'edificio stesso, compresa la conservazione e tutela dell'ambiente esterno immediatamente circostante che si relaziona all'emergenza architettonica;

13. In caso di interventi di ricostruzione le altezze massime dei nuovi fabbricati dovranno essere relazionate a quelle degli edifici circostanti e non dovranno superarne l'altezza;

14. I materiali e le coloriture utilizzabili devono garantire un armonico inserimento nel contesto urbano, in particolare preservando l'immagine consolidata dei centri della Toscana centrale percepibile dai rilievi collinari che li circondano;

15. Costituiscono, inoltre, obiettivi di valorizzazione paesaggistica:

- la riqualificazione del fondovalle attraverso interventi di riconnessione tra l'urbanizzato, i piani coltivati e il sistema collinare;
- il ripristino e la valorizzazione della struttura di impianto agricolo presente nei margini urbani ;
- la riqualificazione delle "aree agricole" intercluse nell'abitato;
- la valorizzazione del sistema fluviale e delle relative opere ;
- la connessione delle direttrici urbane minori con il con le viabilità poderali di valore panoramico;
- la creazione di percorsi pedonali e ciclabili con il sistema del verde di fondovalle e di collina;
- il potenziamento e ripristino del sistema del verde: ripariale, agrario di vecchio impianto, non colturale, ecc. .

Art. 65 Vincolo relativo ai fiumi, torrenti e corsi d'acqua

1. I fiumi, torrenti e corsi d'acqua sono soggetti a vincolo con le modalità di cui al D. Lgs 42/2004. Fanno eccezione quelli eventualmente esclusi dal vincolo in base ad apposite disposizioni dei competenti organi.

2. Nella definizione delle scelte insediative e delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente da inserire nella parte strategica del PS e nei successivi atti di governo del territorio dovranno essere tenute in considerazione le ragioni del vincolo imposto per legge sui beni di cui trattasi.

3. Per il fiume Elsa, in applicazione del PIT/PPR, si prevedono i seguenti obiettivi:

- Conservazione, valorizzazione e riqualificazione del fondovalle sia come sistema ambientale che paesistico;
- Recupero ambientale della qualità delle acque;
- Conservazione e riqualificazione dei terrazzi travertinosi e dei piani fluviali dell'alta valle.

4. Ai fini degli obiettivi di cui sopra, il PS perimetra le aree di pertinenza dell'Elsa, ne individua gli ambiti di valore e, più in generale, quelli appartenenti alla rete ecologica che, come specificato al precedente art. 32, costituisce elemento fondamentale al fine di conservare le specie ed il loro ecosistema e che, pertanto, dovrà essere tenuta in considerazione nelle scelte territoriali e insediative perseguendo un incremento della disponibilità di spazi naturali o seminaturali, anche mediante rinaturalizzazione di alcune aree del tratto urbano di Poggibonsi che presentano evidenti elementi di degrado. Allo stesso modo sono perimetrati, anche in

conformità con il PTCP, i terrazzi travertinosi ed i piani fluviali a sud dell'abitato di Poggibonsi per i quali, come per tutte le aree classificate dal PS come pertinenze fluviali, è da escludersi qualsiasi impegno di nuovo suolo o attività estrattive.

5. Per la valorizzazione del sistema fluviale, una importanza particolare è da attribuirsi all'area individuata con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 08.04.1999. per la istituzione di una ANPIL finalizzata a favorire la vita e la riproduzione di specie vegetali e animali di rilevante valore mediante la salvaguardia del loro habitat. Considerato che l'area in questione si colloca in continuità con l'Anpil situata nel territorio del Comune di Colle di val d'Elsa, essa costituirà, mediante adeguata promozione da parte dei comuni interessati, un primo nucleo del "Parco fluviale dell'Elsa e dei ripiani dell'alta valle", come previsto dal PIT/PPR.

6. La rete ecologica comprende anche il reticolo minore delle acque e la relativa vegetazione riparia che dovranno essere oggetto di manutenzione e valorizzazione sia al momento di eventuali scelte insediative come nella definizione di PAPMAA o di pratiche autorizzative per il vincolo idrogeologico che riguardino tali aree.

7. Gli interventi di gestione idraulica dovranno limitarsi a quelli strettamente necessari per la messa in sicurezza delle zone urbanizzate, evitando la modifica delle caratteristiche naturali delle ripe e prevedendo il recupero ambientale del fondovalle allo scopo di ricostituire il corridoio ecologico per flora e fauna attraverso il ripristino della vegetazione autoctona.

8. Il Comune promuove l'adesione dei soggetti interessati a politiche di sviluppo, attivate dai competenti livelli istituzionali, che incentivano all'interno di fasce di rispetto in prossimità dei due lati del corso d'acqua l'adozione di pratiche colturali a tutela della vegetazione ripariale in particolare per limitare l'uso di prodotti chimici.

Art. 66 Aree boscate

Il PS riconosce al bosco le funzioni, ecologico-protettiva, paesaggistica, produttiva e socioeconomica. Le superfici boscate, indipendentemente dalla composizione floristica, lo stato vegetazionale in cui si trovano, dalla forma di governo e dall'età del soprassuolo, sono da tutelare e non è possibile prevederne l'eliminazione o la riduzione se non per motivi di eccezionale interesse pubblico concordemente riconosciuto dagli enti preposti al rilascio delle autorizzazioni e ai sensi della normativa vigente. Per tutte le tipologie di bosco è comunque ammessa e incentivata una gestione sostenibile sia per scopi protettivi (tutela acquiferi e stabilità dei versanti), sia per scopi paesaggistici e sociali ricreativi, sia per finalità produttive.

Sono le aree individuate come tali nella cartografia del piano strutturale o, in ogni modo, quelle riconducibili alla definizione di bosco contenuta nella L.R. 39/2000 e sue modifiche ed

integrazioni nonché dai suoi regolamenti attuativi. Tali aree sono soggette a vincolo con le modalità di cui al D. Lgs 42/2004.

Nella definizione delle scelte insediative e delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente da inserire nella parte strategica del PS e nei successivi atti di governo del territorio dovranno essere rispettate le limitazioni previste dalla L.R.39/2000, dal Regolamento 48/R/2003 e tenute in considerazione le ragioni specifiche del vincolo.

TITOLO III STRATEGIA PER LO SVILUPPO

Art. 67 Dimensionamento del Piano

1. Il dimensionamento del piano è stato determinato con riferimento principale al residuo disponibile dal RU, considerato al momento dell'ottava variante, confrontato con valutazioni di tipo socio economico, ambientale e paesaggistico ed è redatto sulla base delle destinazioni d'uso comprese nelle categorie di cui all'art.7 del Dpgr 3/R/2007. La "superficie utile" residua da RU viene considerata come "superficie utile lorda" nel dimensionamento di PS. La "superficie coperta artigianale industriale" residua da RU viene raddoppiata per essere tradotta in "superficie utile lorda" nel dimensionamento di PS, atteso che lo stesso RU stabilisce la possibilità, ferma restando la superficie coperta, di realizzare due piani.

2. Le dimensioni massime sostenibili dal Piano Strutturale sono definite con riferimento al Sistema del Territorio Urbanizzato, articolato in UTOE, ed al Sistema del Territorio Rurale, articolato in Sub-sistemi.

3. Il Regolamento Urbanistico, nella definizione del proprio quadro previsionale strategico, dovrà indicare i dimensionamenti prelevati dal Piano Strutturale ed il saldo residuo. Le quantità contenute nel Regolamento Urbanistico che perdono efficacia ai sensi delle disposizioni dell'art. 55 della L.R. 1/2005 rientrano nel dimensionamento da utilizzare nella definizione dei successivi quadri previsionali strategici.

4. Il dimensionamento comprende aree di nuovo impianto, ristrutturazioni urbanistiche, edificazioni di completamento e cambi di destinazione urbanisticamente rilevanti. Anche questi ultimi dovranno pertanto essere previsti puntualmente nel RU e le rispettive quantità prelevate dal dimensionamento di PS. I mutamenti tra categorie riconducibili, secondo l'art.4 del DM 1444/68, alle funzioni "strettamente connesse con le residenze" quali gli "esercizi di vicinato" o "direzionali compreso strutture private di servizio", quando non diano luogo a strutture di superficie superiore a 300 mq., non sono considerati urbanisticamente rilevanti e, pertanto, non vengono compresi nel dimensionamento e non sono soggetti al prelevamento di cui sopra. A titolo di esempio vengono quindi considerati alla stessa stregua, se contenuti entro 300 mq, gli esercizi commerciali di vicinato, gli esercizi di somministrazione, gli studi professionali, banche, assicurazioni, bar, ristoranti, gelaterie, pizzerie, parrucchieri, estetisti, piccoli laboratori ecc. . .Tale eccezione non incide sulla individuazione dei titoli abilitativi o degli eventuali oneri di costruzione da corrispondere. Tali aspetti sono demandati al Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

5. Non sono previste dal piano e non sono, quindi, dimensionate le grandi strutture di vendita.
6. Le strutture extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione sono comprese nel dimensionamento "residenziale".
7. nell'ambito delle UTOE a carattere prevalentemente residenziale (Poggibonsi, Bellavista e Sstaggia) non sono previste aree di nuovo impianto e le quantità del dimensionamento riguardano esclusivamente interventi di ristrutturazione urbanistica, lotti di completamento nel tessuto edilizio consolidato e cambi di destinazione. Tali interventi sono finalizzati ad attivare processi di rigenerazione urbana, anche mediante accrescimento della dotazione media pro capite di standard urbanistici calcolati sul complesso della popolazione.
8. Nell'ambito delle UTOE sono consentiti trasferimenti di superficie per un massimo del 10% da ciascuna categoria tra le destinazioni d'uso non residenziali.
9. Il dimensionamento degli interventi con destinazione agricola è redatto in considerazione delle necessità di superficie utile lorda, valutata sulla base della estensione delle specifiche categorie di uso del suolo, al netto delle superfici utili lorde esistenti e riconducibili ad una utilizzazione agricola.
10. In considerazione del fatto che i terreni delle aziende agricole possono estendersi attraverso vari sub sistemi, il dimensionamento degli interventi con destinazione agricola viene determinato con riferimento al territorio rurale nel suo complesso e non per ogni singolo sub sistema.
11. Per gli edifici che hanno perso la originaria connotazione rurale, gli interventi di trasformazione ad uso abitativo di locali accessori, quali stalle, rimesse attrezzi, depositi, magazzini ecc. . . sono compresi nel dimensionamento. Non sono invece considerate trasformazioni da comprendere nel dimensionamento quelle relative agli edifici, o parti di edifici, già utilizzate come abitazioni rurali. Tale criterio vale esclusivamente per il dimensionamento del Piano e non incide sugli aspetti che sono demandati al Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni.
12. Il PS non contempla la realizzazione di nuovi complessi insediativi nel territorio rurale mediante zone di espansione o demolizione di grandi contenitori rurali (cantine, stalloni d'allevamento, strutture agroindustriali di vario tipo. . .) e successivo riutilizzo delle quantità volumetriche a destinazione residenziale. Il dimensionamento delle superfici destinate ai mutamenti d'uso in zona agricola viene pertanto riferito agli annessi minori: magazzini, depositi e stalle spesso compresi nello stesso fabbricato della residenza, rurale o civile che sia,

o comunque compresi in complessi insediativi sostanzialmente definiti e consolidati nella dimensione del borgo rurale o delle case sparse, facilmente dotabili, se non già dotati, di impianti tecnologici. In particolare, la superficie complessiva prevista nel dimensionamento è definita tenendo in considerazione le superfici di annessi che non si configurino come importanti strutture aziendali, che siano stati costruiti prima del 1979 (data di entrata in vigore della LR 10/79) e che abbiano una superficie catastale di almeno 80 mq. La superficie trasformabile viene poi stimata in ragione dei 2/3 della superficie complessiva come sopra determinata.

13. Il RU vigente prevedeva una serie di "Zone di Sostituzione D5" finalizzate alla demolizione di edifici ritenuti incongrui con recupero parziale del volume preesistente per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali. Gli interventi previsti sono stati tutti realizzati ad eccezione di uno che viene a collocarsi nel sub sistema della valle dello Staggia. Per il recupero del fabbricato da demolire il RU potrà scegliere fra due opzioni:

-individuazione di un lotto libero nel tessuto consolidato dei centri urbani nel quale consentire la edificazione di una SUL corrispondente ad una percentuale della SUL demolita;

-riedificazione una percentuale della SUL esistente sull'area di sedime previa realizzazione di tutte le infrastrutture necessarie, compreso l'allargamento della sede stradale di accesso e l'innesto sulla Cassia, l'allacciamento all'acquedotto e alla fognatura pubblici.

In ogni modo, l'inserimento nel RU dell'intervento di demolizione e ricostruzione come sopra descritto dovrà avvenire nel rispetto del dimensionamento di Piano relativamente al sub sistema o all'UTOE nel cui ambito viene eseguita la ricostruzione.

14. Le attività agrituristiche risultano pienamente connesse alla funzione agricola e, di conseguenza, quando un edificio rurale che ne abbia le caratteristiche ai sensi della L.R.30/2003 viene destinato ad attività agriturbistica non si produce nessun mutamento di destinazione d'uso. Inoltre, secondo quanto stabilito dall'art 18 della L.R. 30/2003, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici per attività agrituristiche. In ragione di quanto sopra, il dimensionamento dei posti letto in strutture agrituristiche, pur presente nella tabella relativa al territorio rurale, non può che avere un carattere puramente indicativo.

15. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non riconducibili alla realizzazione di insediamenti di nuovo impianto, alla ristrutturazione urbanistica, alla edificazione di completamento, al mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, insieme alle opere di minima entità, specificate nel RU ed ascrivibili alla ordinaria dinamica evolutiva nella utilizzazione degli edifici e degli spazi aperti, non avendo carattere strutturale sotto il profilo urbanistico, non sono compresi nel dimensionamento, ancorché realizzabili in tutte le zone del territorio comunale.

16. La stima degli abitanti insediabili si basa sull'indice residenziale di 40 mq. di SUL per ogni abitante,. Tale indice è definito in base al rapporto tra la superficie totale degli alloggi occupati e le persone residenti. Gli abitanti ulteriormente insediabili sono definiti con riferimento agli alloggi esistenti ma non occupati ed al dimensionamento residenziale di nuova previsione. In base all'indagine eseguita, gli "alloggi non occupati"debbono considerarsi , in maniera più precisa, "non occupati da persone residenti nel Comune di Poggibonsi" in quanto trattasi, spesso, di alloggi occupati in buona parte da lavoratori fuori sede o utilizzati come seconde case. Si tratta, pertanto, di alloggi che non sono effettivamente disponibili per essere occupati da nuovi residenti ma che, in via teorica, debbono considerarsi come se lo fossero, con particolare riferimento al calcolo degli standard urbanistici da riferirsi ai cosiddetti "abitanti insediabili".

Art. 68 STANDARD URBANISTICI

1. Gli standard urbanistici rappresentano l'unità di misura (mq/ab) della dotazione minima di aree pubbliche per servizi ed attrezzature che ogni strumento urbanistico deve prevedere. Nel DM 1444/68 tale dotazione viene espressa in modo sia globale (18mq/ab.) che disaggregato per tipologia di dotazione (istruzione; attrezzature di interesse comune; spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport; parcheggi). Lo stesso DM prevede poi, classificandole come Zone F, prevede aree da destinare all'istruzione superiore, alle attrezzature sanitarie ed ospedaliere, ai parchi pubblici urbani e territoriali.

2. Il dimensionamento delle aree a standard è definito per il complessivo territorio comunale, le previsioni di RU dovranno tuttavia garantire il rispetto degli standard di cui al DM 1444/68 nelle singole UTOE. Più precisamente dovranno essere rispettati gli standard di cui all'art.3 del DM 1444/68 nelle UTOE di Poggibonsi, Bellavista e Staggia. Dovranno, invece, essere rispettati gli standard di cui all'art.5 del DM 1444/68 nella UTOE di Foci-Lame. Nelle UTOE di Drove e Pian di Peschi, fortemente gravate da un deficit di spazi ed attrezzature pubbliche ed ormai sature, fermo restando il divieto di prevedere nuove zone di espansione, eventuali interventi finalizzati al cambio di destinazione urbanisticamente rilevante o riconducibili alle categorie della ristrutturazione urbanistica o della edificazione di lotti liberi nel tessuto consolidato, potranno essere previsti esclusivamente mediante pianificazione attuativa che garantisca una significativa dotazione di aree di standard a servizio dell'insediamento nel suo complesso. Il RU potrà anche prevedere, se compatibili con le leggi vigenti, forme di monetizzazione delle aree di standard per le zone in cui sia impossibile l'effettivo reperimento delle stesse.

3. Il RU e la successiva pianificazione attuativa dovranno prevedere, per tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuovo impianto, la realizzazione di una quantità di aree pubbliche che, oltre a soddisfare le esigenze derivanti dagli interventi stessi al livello quantitativo degli standard esistenti, determinino un incremento di qualità nella configurazione

dello spazio collettivo della città. Per standard urbanistici esistenti debbono intendersi quelli risultanti dalla verifica contenuta nella ottava variante al RU.

4. Come risulta dagli elaborati dei vigenti strumenti urbanistici, il Comune di Poggibonsi è attualmente dotato di una quantità sufficiente di aree destinate a standard urbanistici. Il teorico aumento di popolazione che consegue, secondo il PS, alle previsioni di rigenerazione urbana ed alla stima degli abitanti insediabili in alloggi non occupati, comporta un proporzionale aumento delle aree per standard urbanistici.

5. Gli standard urbanistici rivestono un valore fondamentale nel disegno della struttura e della composizione dell'organismo urbano. Allo scopo di far assumere all'insieme degli spazi pubblici e collettivi la struttura di un sistema, sono individuate negli elaborati grafici del PS le zone di reperimento degli standard urbanistici. Si tratta di un insieme eterogeneo che comprende aree assolutamente inedificabili e aree destinate alle più importanti trasformazioni come le "aree miste". L'inclusione nelle cosiddette zone di reperimento non significa pertanto che certe aree debbano essere necessariamente e/o completamente destinate a standard urbanistici, ma che gli standard urbanistici dovranno essere preferibilmente reperiti al loro interno.

Le zone di reperimento delle aree di standard comprendono:

- le aree già destinate a standard nel RU vigente;
- le aree comprese entro la cintura verde dei servizi e dei monumenti;
- le aree miste urbane;
- una delle aree miste di margine
- alcune aree in adiacenza ad aree di standard esistenti;
- alcune aree lungo il margine del territorio urbanizzato.

Art. 69 Quadro previsionale strategico e avviso pubblico

1. Le quantità previste nel dimensionamento del PS sono oggetto di interventi da realizzarsi progressivamente nel tempo mediante inserimento nel RU nella misura prevista nel pertinente quadro previsionale strategico.

2. Il quadro previsionale strategico è lo strumento con il quale l'amministrazione comunale stabilisce il dimensionamento degli interventi di trasformazione da prevedere nel RU per il quinquennio di riferimento. Esso è definito in base a considerazioni di tipo socio economico ed a valutazioni sulle necessità della popolazione. Le verifiche sulla sostenibilità degli interventi sono eseguite in considerazione dello stato delle opere di urbanizzazione e della previsione del loro adeguamento e ampliamento nei programmi dell'amministrazione comunale e dei gestori dei servizi. Per il quadro previsionale strategico valgono le disposizioni di cui all'art.8 del Dpgr 3/R 2007.

3. Il quadro previsionale strategico potrà essere definito, nei contenuti e nel dimensionamento, anche mediante avviso pubblico con cui si invitano tutti i soggetti che possano averne interesse a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici del Piano Strutturale. Il comune dovrà definire gli ambiti entro cui tali proposte possano essere presentate tenendo conto anche dello stato delle opere di urbanizzazione, dei propri programmi e di quelli dei soggetti gestori dei servizi. Per le modalità dell'eventuale avviso pubblico valgono i criteri stabiliti dal Dpgr 3/R 2007.

4. Le quantità stabilite con il quadro previsionale strategico dovranno riferirsi ad interventi da eseguire con criteri di sostenibilità ambientale (contenimento dei consumi energetici, risparmio idrico. . .) migliorativi rispetto ai requisiti minimi di legge. Il RU dovrà stabilire anche le quantità realizzabili quando i progetti non prevedano l'adozione di tali criteri.

Art. 70 Prescrizioni ambientali per il territorio comunale

Le prescrizioni ambientali rappresentano le condizioni alla trasformabilità che devono essere messe in atto o le misure necessarie per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente a seguito dell'attuazione del Piano.

Tali prescrizioni emergono dagli impatti delle trasformazioni sull'ambiente, in particolare dalla sovrapposizione tra i punti di fragilità che emergono dallo Stato dell'Ambiente e le trasformazioni previste dal PS. Le prescrizioni riportate di seguito sono riferite a tutto il territorio comunale.

1. RISORSA ACQUA:

L'aumento del carico urbanistico nel territorio comunale è condizionato dalla disponibilità della risorsa idrica all'interno dell'area di riferimento (ATO).

Condizione per la redazione del RU è l'ammmodernamento della rete idrica con sostituzione delle tubazioni obsolete, al fine di limitare le percentuali di perdite dalle condutture. L'acqua così risparmiata potrà essere utilizzata per la previsione di nuovi insediamenti.

E' necessario mettere in atto un monitoraggio dei consumi e delle perdite.

Il Regolamento Urbanistico dovrà subordinare qualsiasi intervento al potenziamento delle infrastrutture e servizi idrici necessari a soddisfare la domanda in materia di approvvigionamento idrico e smaltimento, in un'ottica di uso sostenibile della risorsa idrica.

Il RU dovrà prevedere l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico.

Al fine della riduzione dei consumi, RU dovrà prevedere misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:

la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;

la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche;

Il RU dovrà prevedere sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.

Il RU dovrà prevedere reti duali interne (acqua potabile e risorsa alternativa) disconnesse, affinché possibili cali di pressioni nella rete pubblica di distribuzione e il non funzionamento delle valvole di non ritorno non possano causare l'ingresso di acqua non potabile nella rete cittadina.

2. RIFIUTI:

Per ogni nuova trasformazione, dovrà essere predisposta nell'area una campagna di sensibilizzazione verso la raccolta differenziata.

Dovranno essere installate isole ecologiche dimensionate in base al carico urbanistico esistente e di previsione; laddove non sia possibile l'installazione di nuove, è comunque obbligatorio l'utilizzo di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Dovranno essere previste aree da destinare a piccole stazioni ecologicamente attrezzate per la gestione e raccolta dei rifiuti.

L'ubicazione delle isole ecologiche e/o delle campane e cassonetti per la raccolta differenziata, dovrà essere tale da garantire il facile raggiungimento da parte dell'utenza, compatibilmente con le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta. Laddove non sia possibile l'installazione di nuove, è comunque obbligatorio l'utilizzo di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

3. ENERGIA

Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici, sia elettrici che da gas metano, sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.

Le nuove trasformazioni dovranno tener conto delle disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "Norme in materia di energia" e s.m.i., dal Piano di Indirizzo Energetico regionale (PIER), dalla LR 56/2011 e dal Piano energetico provinciale e da quanto stabilito dal DPR 59/2009, dalle Linee Guida Nazionali sulle Fonti Rinnovabili (DM 10/09/2010) e dal D. Lgs. 28/2011 . In particolare:

- a) Il RU dovrà privilegiare l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico..) integrate con le architetture di progetto.
- b) Il RU prevederà che siano installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 art. 23), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto.
- c) L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005, a quanto previsto dall'Allegato III del PIER ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche.

- d) Gli impianti di illuminazione pubblica o privata devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso.
- e) I nuovi impianti di illuminazione pubblica dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso.
- f) Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.

4. ARIA

- a) Dovranno essere previste campagne di monitoraggio degli inquinanti dispersi in aria al fine di porre limitazioni al traffico veicolare qualora si superassero i limiti di legge.
- b) Si prescrive di adottare tutte le misure necessarie per ridurre i flussi di traffico, o comunque mitigarne l'impatto.
- c) Dovranno essere incentivate forme di trasporto promiscue quali servizi pubblici e servizi navetta mirati a limitare i flussi di traffico e in conseguenza aumento delle emissioni nocive.
- d) Nella progettazione di edifici pubblici si dovrà tenere conto dei flussi di traffico da essi generati in modo da cercare di limitare punte di inquinamento acustico.

5. RADIAZIONI NON IONIZZANTI

- a) Devono essere rispettati i limiti per l'esposizione puntuale ai campi elettromagnetici, previsti dalla normativa vigente, in relazione alle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dalle Stazioni Radio Base.
- b) Nelle aree soggette a tutela degli interessi storici, artistici, architettonici, archeologici e ambientali, gli elettrodotti devono correre, in cavo sotterraneo, ogni qualvolta possibile, e devono altresì essere previste, in fase di progettazione, particolari misure per evitare danni irreparabili ai valori paesaggistici e ambientali tutelati.
- c) La programmazione delle trasformazioni dovrà tenere conto di quanto previsto dal piano redatto dal Comune ai sensi di quanto stabilito dalla LR 49/2011 "Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione".
- d) In relazione alla radioattività ambientale da Radon si fa riferimento a quanto stabilito dalla Raccomandazione CE/90/143 e dal rapporto dell'Organizzazione Mondiale della Sanità del 2009 e cioè che i livelli di riferimento di concentrazione di radon da non superare nelle nuove abitazioni sono pari rispettivamente a 400 e a 300 Bequerel/m³.

6. AZIENDE INSALUBRI

- a) Si prescrive la non ammissibilità di aziende a rischio d'incidente rilevante.
- b) Le attività artigianali-industriali sono ammesse nelle UTOE 2 Foci – Lame, 3 Drove e 5 Piandipeschi.
- c) Sono permesse le attività di servizio-artigianali in aree urbane, limitatamente alle attività di servizio alla popolazione (lavanderie, estetiste, parrucchieri piccoli laboratori, attività di

riparazione, gelaterie artigianali etc.), per le quali si prescrive, tuttavia, di adottare tutte le misure necessarie a garantire l'insediamento in maniera armoniosa e compatibile con le esigenze di protezione dall'inquinamento all'interno del tessuto urbano.

7. SUOLO E SOTTOSUOLO

- a) In linea con il PS il RU perseguirà il massimo contenimento del consumo di suolo e di aree urbanizzate.
- b) Il RU dovrà prevedere che trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo saranno realizzate, dove tecnicamente possibile, in materiali permeabili.
- c) I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.
- d) Devono essere evitati fenomeni di contaminazione delle acque sotterranee e superficiali da parte di scarichi di qualsiasi tipo provenienti sia dai centri abitati che dalle attività produttive.
- e) Qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli art. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore l'ufficio della Soprintendenza per i Beni archeologici di Firenze, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per il territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.
- f) E' da mettere in atto un monitoraggio dei siti in fase di bonifica o da bonificare.
- g) Valgono tutte le prescrizioni degli studi geologici e idraulici.

8. ECOSISTEMI DELLA FLORA E DELLA FAUNA

- a) Dovranno essere adottate idonee misure tese a qualificare ed incrementare la rete ecologica a livello comunale attraverso azioni rivolte al perseguimento di equilibri ecologici più consolidati ed al miglioramento della biodiversità floristica e faunistica.
- b) Le azioni di RU dovranno incentivare e migliorare la qualità delle aree a verde pubblico presenti sul territorio comunale.

9. PAESAGGIO

- a) Tutti i progetti di trasformazione dovranno essere corredati di appositi elaborati che dimostrino l'inserimento nel contesto paesaggistico sia attraverso cartografie, fotografie e relazioni.
- b) Gli interventi di trasformazione previsti all'interno o in prossimità di aree tutelate ai sensi del D. Lgs. 42/2004 dovranno essere valutati più attentamente e dovranno tenere conto delle prescrizioni contenute nelle relative schede di paesaggio del PIT.

- c) Il RU nel prevedere trasformazioni nelle aree di relazione tra le UTOE di 1 Poggibonsi e 2 Le Foci-Lame dovrà mettere in atto azioni che abbiano una funzione di ricucitura e riqualificazione paesaggistica, in relazione alle aree tutelate ai sensi del DL 42/2004 art.136, anche in risposta a quanto segnalato nelle schede di vincolo.

Art. 71 Perequazione

La perequazione urbanistica si applica alle aree interessate da trasformazione urbanistica (ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione) promuovendo, fra le proprietà dei beni immobili coinvolti, forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi. In misura proporzionale alle proprietà delle aree oggetto di trasformazione sono ripartiti gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico, le quote di residenza sociale, gli oneri per eventuali ulteriori benefici pubblici prescritti dal Regolamento Urbanistico. Di norma negli interventi di trasformazione soggetti a piano attuativo, dovrà essere ceduta una parte della superficie territoriale da destinare al reperimento degli standard e alle necessarie dotazioni infrastrutturali. È demandata al Regolamento Urbanistico la facoltà di specificare possibili modalità alternative di contribuzione alle dotazioni territoriali da parte dei soggetti attuatori. In particolare la contribuzione sottoforma di suoli potrà essere integrata o sostituita dalla realizzazione di opere e attrezzature pubbliche, oppure di servizi di manutenzione urbana e, in subordine, tramite monetizzazione, con le modalità da stabilire con apposito provvedimento.

Art. 72 Strategie per il territorio rurale

1. Le specifiche strategie per i singoli sub sistemi del territorio rurale sono definite al presente titolo. Si precisa tuttavia, come criterio valido per tutto il territorio rurale, che la realizzazione di nuove unità volumetriche è consentita esclusivamente per l'agricoltura e le attività connesse. Le superfici edificate necessarie all'agricoltura ed attività connesse dovranno essere reperite in via prioritaria mediante riutilizzo di edifici esistenti. Qualora sia riscontrata la assoluta impossibilità di riutilizzare volumi esistenti, il RU potrà individuare apposite aree per la realizzazione di nuovi edifici ad uso agricolo.

2. Le eventuali nuove edificazioni di annessi agricoli dovranno limitarsi a quelle strettamente necessarie per la conduzione dei fondi agricoli, avendo cura che le stesse non interferiscano negativamente con gli elementi di maggior caratterizzazione paesaggistica. Le scelte progettuali dovranno pertanto orientarsi verso la realizzazione di volumi collocati il più possibile in posizione interrata ogni qualvolta lo consentano i dislivelli presenti nel terreno. In caso di terreni pianeggianti o di annessi di ridotte dimensioni da realizzarsi interamente in legno, i manufatti dovranno essere resi compatibili mediante adeguate sistemazioni paesaggistiche. Qualora non se ne dimostri la assoluta impossibilità a causa della configurazione aziendale,

dovrà essere evitata la edificazione nelle aree di pertinenza dei beni storico architettonici, nelle aree di contesto dei crinali e dei corpi idrici, nelle aree di massima intervistibilità, nelle aree di forte pendenza da individuare nel RU, nelle aree periurbane. E' comunque vietata la edificazione di nuove unità volumetriche nell'area archeologico monumentale paesaggistica delle colline che circondano Poggibonsi. Tali criteri saranno ulteriormente articolati e precisati nel RU contestualmente alla definizione delle caratteristiche architettoniche degli edifici.

3. La realizzazione di nuove residenze rurali è consentita nel rispetto delle disposizioni contenute nella LR 1/05, del Dpgr 5/R/2007 ed esclusivamente a condizione che gli edifici vengano localizzati nell'ambito, o nell'intorno immediato, di insediamenti esistenti precisamente individuati nel RU. In ogni modo, ferma restando qualsiasi ulteriore limitazione derivante da leggi e regolamenti vigenti, non dovrà essere consentita la edificazione di nuovi edifici abitativi rurali nelle aree di contesto dei corpi idrici, nelle aree di massima intervistibilità, nelle aree di forte pendenza da individuare nel RU, nelle aree periurbane, nell'area archeologico-monumentale e paesaggistica delle colline che circondano Poggibonsi. Entro le aree di pertinenza dei beni storico architettonici e nelle aree di contesto dei crinali, eventuali nuove abitazioni rurali potranno essere realizzate esclusivamente quando si dimostri con il PAPMAA che non esistono altre possibilità di localizzazione all'interno del territorio aziendale. In tal caso, le nuove unità volumetriche potranno essere realizzate esclusivamente in adiacenza ai nuclei esistenti, rispettando le modalità insediative del nucleo stesso ed i caratteri dimensionali, materici e cromatici degli edifici che lo formano, avendo cura di collocare l'edificio in maniera che non si restringa la visuale percepita dai principali assi viari verso il nucleo o dal nucleo stesso verso i principali punti panoramici. Tali criteri saranno ulteriormente articolati e precisati nel RU contestualmente alla definizione delle caratteristiche architettoniche degli edifici.

4. Il RU dovrà definire il livello minimo di infrastrutture necessarie affinché sia consentito il mutamento di destinazione degli edifici e/o il loro riutilizzo prevedendo eventualmente un regime differenziato fra edifici già destinati, anche parzialmente, alla residenza civile o rurale e fabbricati ancora destinati ad usi diversi. Saranno tenute nella dovuta considerazione le caratteristiche geologiche e idrologiche della zona e saranno svolte appropriate considerazioni in ordine ai volumi di traffico e le caratteristiche della viabilità. Nelle zone non servite da fognatura e da acquedotto pubblico si dovranno stabilire i criteri alternativi da adottare perché vengano garantiti l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque reflue.

5. I PMAA vengono redatti dai soggetti abilitati assumendo come riferimenti:

- la normativa regionale e provinciale in materia;
- la disciplina del presente PS e le successive specificazioni contenute nel RU;

6. Nel contesto del territorio rurale, tutti gli interventi che hanno ad oggetto la trasformazione di edifici ed aree mediante nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o mutamenti di destinazione d'uso, dovranno contenere tutte le valutazioni e gli approfondimenti progettuali necessari a garantire la tutela dei beni ambientali e paesaggistici compresi nell'ambito della proprietà. In particolare il RU dovrà definire i criteri di tali approfondimenti con riferimento particolare, anche se non esclusivo, ai seguenti elementi:

- I boschi e altre formazioni forestali
- Le aree di crinale con il loro contesto agro forestale
- I percorsi storici e i loro manufatti di corredo
- Le alberature, filari, siepi.
- La viabilità minore,
- Le opere di sistemazione agraria (muri, ciglioni, dreni),
- Le aree coltivate ad olivo
- Le sistemazioni tradizionali delle aree esterne agli edifici
- Gli edifici rurali di tipologia tradizionale e di valore ambientale, la loro posizione, le pertinenze, aie, corti e relativi annessi agricoli, gli edifici per la trasformazione di prodotti agricoli;
- La viabilità rurale;
- I terrazzi e le sistemazioni idraulico-agrarie connesse;
- La maglia agraria;
- I boschi poderali; le scarpate alberate o con copertura arbustiva o erbosa; le siepi; i filari; gli alberi isolati;
- Le colture tradizionali.

7. Fermi restando gli approfondimenti di cui sopra, nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie connesse alla attuazione di PAPMAA sono sempre da rispettare le seguenti prescrizioni generali:

- la nuova viabilità deve essere limitata allo stretto indispensabile, ed evitare alterazioni ed interferenze con la rete scolante e con il reticolo idrografico;
- i nuovi edifici, possono essere richiesti solo in assenza di possibilità di recupero, per le funzioni necessarie, di edifici esistenti.

8. Tra le misure di miglioramento ambientale da realizzarsi nell'ambito dei PAPMAA sono comprese anche la eliminazione di linee elettriche aeree in disuso, oppure l'interramento di quelle attive e la eliminazione di edifici ed annessi fatiscenti, precari o comunque incongrui rispetto al contesto.

9. Nella redazione e nella valutazione dei PAPMAA dovranno essere tenuti in considerazione specifici obiettivi di qualità paesaggistica per le aziende agricole:

- a) cura delle coltivazioni arboree evitando l'abbandono degli oliveti e dei boschi;
- b) mantenimento, quando possibile, degli oliveti su sesto tradizionale o i vigneti tradizionali;

c) tendenza a trasformare i seminativi – quando visivamente appaiono come “lacerazioni” del contesto agro-forestale dei crinali - in oliveti anche di larghezza limitata, posti a corredo della viabilità di impianto;

d) mantenimento dei manufatti storici minori come tabernacoli, fonti, ecc., i filari e gli alberi isolati a corredo del sistema insediativo. Valgono, inoltre, gli obiettivi di qualità relativi al tipo di paesaggio di cui il contesto agroforestale fa parte.

10. I PMAA individuano i miglioramenti ambientali assumendo come riferimento essenziale gli obiettivi e la disciplina dello Statuto del PS relativamente al sistema dell’ambiente, al sistema della struttura agroforestale e al sistema del paesaggio nonché alle disposizioni contenute nella parte strategica del PS con riferimento ai relativi sub sistemi.

11. In applicazione dell’art. 42 della l.reg. Toscana n. 1/2005 il RU disciplina i casi in cui il PMAA ha valore di piano attuativo.

12. Gli obiettivi, indirizzi, prescrizioni e criteri per il Regolamento Urbanistico riferiti ai sub sistemi del territorio rurale sono stabiliti negli articoli che seguono in considerazione delle norme statutarie, degli indirizzi generali validi per tutto il territorio rurale e delle schede riportate in appendice alla presente disciplina.

13. E’ di norma da evitarsi la collocazione di impianti ed elettrodotti aerei nelle aree di contesto dei crinali, nelle aree di pertinenza dei beni storico architettonici e dei nuclei rurali come individuati dal PS, nelle aree di intervisibilità.

14. La installazione di impianti fotovoltaici nel territorio rurale, dove non vietato da piani, leggi o regolamenti vigenti, dovrà essere realizzata mediante utilizzo di coperture degli edifici che non presentano particolare valore storico architettonico e paesaggistico o di altri manufatti edilizi quali tettoie, coperture di parcheggi e simili. IL RU dovrà specificare le caratteristiche e le modalità di installazione in rapporto ai vari contesti territoriali e paesaggistici.

Art. 73 Sub sistema di Cinciano – 1

1. OBIETTIVI DI QUALITA'

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

- la conservazione dell'identità fisica e morfologica dei borghi rurali con il proprio ambiente di riferimento collegato anche al mantenimento della funzione agricola e ad una attività che ne qualifichi il valore storico-culturale e architettonico.
- la tutela delle strutture edilizie e dei manufatti storici e di valore architettonico e documentario, con la manutenzione delle colture agrarie, di vigneti e oliveti e la valorizzazione delle produzioni vinicole che uniscono qualità produttiva ai valori dei luoghi, della vegetazione tradizionale
- la conservazione del paesaggio agricolo nelle aree di contesto dei crinali e dei corpi idrici

2. INDIRIZZI, PRESCRIZIONI E CRITERI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Per attuare tali obiettivi il Regolamento urbanistico dovrà rispettare i seguenti indirizzi e prescrizioni:

-Il territorio del sub sistema di Cinciano costituisce un elemento particolarmente rappresentativo dell' identità paesaggistica e della connotazione figurativa del territorio comunale. La tipica configurazione di borghi rurali sviluppatasi, ognuno con propria identità, lungo la viabilità di crinale dovrà essere conservata e valorizzata mediante interventi di recupero conformi alle prescrizioni statutarie e del precedente art. 67.

- Nell'ambito di interventi che necessitino di atto abilitativo edilizio, di PAPMAA o di Autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico, le aziende e i privati dovranno prevedere misure di salvaguardia, di valorizzazione e di recupero dei terrazzamenti e dei brani di coltivazione a maglia fitta tradizionale, con particolare riguardo agli oliveti, i viali alberati che caratterizzano le aree di contesto dei crinali. Sui versanti e fondovalle le aziende dovranno curare la manutenzione e/o il ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie, della rete ecologica, delle siepi arboreo arbustive, di alberi isolati o a gruppi.

- Dovrà essere conservata e valorizzata la viabilità storica recuperando dove possibile, anche per un esclusivo uso pedonale, i tracciati presenti nel Catasto Leopoldino o in quello di impianto e attualmente dismessi.

- Sulla base della schedatura capillare del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, il RU dovrà prevedere i tipi di intervento consentiti su ogni edificio, individuando con esattezza gli immobili per i quali viene consentito il mutamento di destinazione d'uso per la creazione di nuove unità abitative. La possibilità di consentire la creazione di nuove unità abitative mediante mutamento di destinazione d'uso è subordinato alla possibilità di risolvere in via definitiva i problemi di approvvigionamento idrico di tutta la zona e ad una valutazione sul carico di traffico in relazione alle caratteristiche della viabilità esistente, atteso che risulta impossibile la realizzazione di nuovi tracciati stradali o la radicale trasformazione di quelli storici esistenti.

- Il RU individua i nuclei rurali di particolare valore per i quali la definizione degli interventi consentiti, la configurazione complessiva delle sistemazioni esterne e le esatte destinazioni funzionali vengono demandate alla redazione di apposito Piano particolareggiato o altra forma di piano attuativo.

3. DIMENSIONAMENTO

	Un. Mis.	Q.tà
Residenze, negozi, botteghe	mq SUL	27.431
Direzionale e attività private di servizio	mq SUL	469
Turistico ricettivo	posti letto	29
Strutture produttive agricole e altri annessi	mq SUL	18.915
Alloggi	n.	162
Abitanti residenti	n.	209
Famiglie	n.	84
Alloggi non occupati	n.	78
Mutamenti di destinazione per creazione nuove unità residenziali	mq SUL	1.080
Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	n.	174
Abitanti insediabili per nuova previsione (mutamenti di destinazione)	n.	27
Abitanti totali insediabili	n.	410

Art. 74 Sub sistema dei Crinali a pettine – 2

1. OBIETTIVI DI QUALITA'

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

- la conservazione dell'identità fisica e morfologica dei borghi rurali con il proprio ambiente di riferimento collegato anche al mantenimento della funzione agricola e ad una attività che ne qualifichi il valore storico-culturale e architettonico.
- la tutela delle strutture edilizie e dei manufatti storici e di valore architettonico e documentario, con la manutenzione delle colture agrarie, di vigneti e oliveti e la valorizzazione delle produzioni vinicole che uniscono qualità produttiva ai valori dei luoghi, della vegetazione tradizionale.
- la conservazione del paesaggio agricolo nelle aree di contesto dei crinali e dei corpi idrici
- la conservazione e valorizzazione dei caratteri paesaggistici delle aree collocate in ambiti periurbani con riferimento al valore figurativo e funzionale degli stessi.

2. INDIRIZZI, PRESCRIZIONI E CRITERI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO

-Il territorio del sub sistema dei crinali a pettine è costituito dall' area che, con i propri crinali e contro crinali, forma il vasto contrafforte che si estende fino ai monti del chianti. La tipica configurazione di borghi rurali sviluppatasi, ognuno con propria identità, lungo la viabilità di crinale dovrà essere conservata e valorizzata mediante interventi di recupero conformi alle prescrizioni statutarie e del precedente art.67.

- Nell'ambito di interventi che necessitino di atto abilitativo edilizio, di PAPMAA o di Autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico, le aziende dovranno prevedere misure di salvaguardia, di valorizzazione e di recupero dei terrazzamenti e dei brani di coltivazione a maglia fitta tradizionale, con particolare riguardo agli oliveti, i viali alberati che caratterizzano le aree di contesto dei crinali. Sui versanti e fondovalle le aziende dovranno curare la manutenzione e/o il ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie , della rete ecologica, delle siepi arboreo arbustive, di alberi isolati o a gruppi.

- Dovrà essere conservata e valorizzata la viabilità storica. Eventuali lievi modifiche in corrispondenza di insediamenti dovranno essere puntualmente previste dal RU e rispettare le prescrizioni statutarie del PS.

- Sulla base della schedatura capillare del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, il RU dovrà prevedere i tipi di intervento consentiti su ogni edificio in ragione delle caratteristiche

architettoniche dello stesso e del paesaggio in cui si colloca, individuando altresì gli immobili per i quali viene consentito il mutamento di destinazione d'uso per la creazione di nuove unità abitative. Con il primo RU, tale mutamento di destinazione d'uso dovrà riguardare una quantità di SUL non superiore al 50% di quanto previsto nel dimensionamento del sub sistema.

- Il RU individua i nuclei rurali di particolare valore per i quali la definizione degli interventi consentiti, la configurazione complessiva delle sistemazioni esterne e le esatte destinazioni funzionali vengono demandate alla redazione di apposito Piano particolareggiato o altra forma di piano attuativo.

-Per la vasta area individuata come ambito periurbano, il RU dovrà prevedere, dettandone le linee generali, la redazione di apposito Piano Particolareggiato o altra forma di piano attuativo allo scopo di definirne i caratteri paesaggistici e funzionali nonché le modalità di integrazione con la "cintura verde" che circonda il centro urbano di Poggibonsi.

Prescrizioni ambientali

Interventi che prevedano un aumento di carico urbanistico nelle aree marginali in particolare Talciona e Gavignano dovranno essere accompagnati da un adeguamento delle tubazioni che non sarebbero in grado di sopperire a maggiori richieste di approvvigionamento idrico.

3. DIMENSIONAMENTO

	Un. Mis.	Q.tà
Residenze, negozi, botteghe	mq SUL	68.524
Direzionale e attività private di servizio	mq SUL	25
Strutture produttive agricole e altri annessi	mq SUL	43.090
Alloggi	n.	490
Abitanti residenti	n.	759
Famiglie	n.	301
Alloggi non occupati	n.	198
Mutamenti di destinazione per creazione nuove unità residenziali	mq SUL	8.600
Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	n.	540
Abitanti insediabili per nuova previsione (mutamenti di destinazione)	n.	215
Abitanti totali insediabili	n.	1.514

Art. 75 Sub sistema della Valle dei Carfini – 3

1. OBIETTIVI DI QUALITA'

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

- la conservazione dell'identità fisica e morfologica dei borghi rurali di San Fabiano, Torrione e Gruccia, con il loro ambiente di riferimento, collegato anche al mantenimento della funzione agricola e ad una attività che ne qualifichi il valore storico-culturale e architettonico.
- la tutela delle strutture edilizie e dei manufatti storici e di valore architettonico e documentario, con la manutenzione delle colture agrarie dei luoghi e della vegetazione tradizionale
- la conservazione, recupero e valorizzazione del paesaggio agricolo di fondovalle.

2. INDIRIZZI, PRESCRIZIONI E CRITERI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Per attuare tali obiettivi il Regolamento urbanistico dovrà rispettare i seguenti indirizzi e prescrizioni:

- Il territorio del sub sistema è definito dal fondovalle del torrente Carfini e dai suoi due versanti. La sua struttura e le sue caratteristiche sono chiaramente leggibili ma la collocazione di insediamenti produttivi e commerciali e i conseguenti problemi di traffico pesante, incrementato dalla presenza delle cave, ne hanno profondamente alterato l'equilibrio ambientale.
- Nell'ambito di interventi che necessino di atto abilitativo edilizio, di PAPMAA o di Autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico, le aziende e i privati dovranno prevedere misure di recupero ambientale e paesaggistico, particolarmente riferibili al riordino fondiario, al ripristino o miglioramento della rete ecologica, delle siepi e delle alberature, delle sistemazioni idraulico agrarie.
- Dovrà essere conservata e valorizzata la viabilità storica.
- Sulla base della schedatura capillare del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, il RU dovrà prevedere i tipi di intervento consentiti su ogni edificio in ragione delle caratteristiche architettoniche dello stesso e del paesaggio in cui si colloca, individuando altresì gli immobili per i quali viene consentito il mutamento di destinazione d'uso per la creazione di nuove unità abitative. Considerate le criticità riscontrate nel sub sistema, i mutamenti di destinazione da

inserire nel primo RU dovranno essere tali da portare un contributo in termini di miglioramento paesaggistico o infrastrutturale.

- Per le aree interessate da particolare criticità o fenomeni di degrado, il RU dovrà prevedere, dettandone le linee generali, la redazione di apposito Piano Particolareggiato o altra forma di piano attuativo allo scopo di definirne i caratteri paesaggistici e funzionali.

3. DIMENSIONAMENTO

	Un. Mis.	Q.tà
Residenze, negozi, botteghe	mq SUL	12.278
Direzionale e attività private di servizio	mq SUL	333
Strutture produttive agricole e altri annessi	mq SUL	6.044
Alloggi	n.	90
Abitanti residenti	n.	197
Famiglie	n.	72
Alloggi non occupati	n.	18
Mutamenti di destinazione per creazione nuove unità residenziali	mq SUL	1.000
Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	n.	49
Abitanti insediabili per nuova previsione (mutamenti di destinazione)	n.	25
Abitanti totali insediabili	n.	271

Art. 76 Sub sistema di Lecchi Megognano - 4

1. OBIETTIVI DI QUALITA'

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

- la conservazione dell'identità fisica e morfologica dei borghi rurali con il proprio ambiente di riferimento collegato anche al mantenimento della funzione agricola e ad una attività che ne qualifichi il valore storico-culturale e architettonico.
- la tutela delle strutture edilizie e dei manufatti storici e di valore architettonico e documentario, con la manutenzione delle colture agrarie, di vigneti e oliveti e la valorizzazione delle produzioni vinicole che uniscono qualità produttiva ai valori dei luoghi, della vegetazione tradizionale
- la conservazione del paesaggio agricolo con particolare riferimento alle aree di contesto dei crinali e dei corpi idrici

2. INDIRIZZI, PRESCRIZIONI E CRITERI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Per attuare tali obiettivi il Regolamento urbanistico dovrà rispettare i seguenti indirizzi e prescrizioni:

- Il territorio del sub sistema di Lecchi-Megognano è formato da un sistema innervato dal crinale che congiunge Campo Peri, Lecchi, Poggiarello e Megognano fino a terminare in un altopiano. Il sistema dei nuclei rurali è caratterizzato dal fatto che questi ultimi, anziché allinearsi lungo la strada assumono una forma più raccolta. La particolare configurazione dei borghi rurali dovrà essere conservata e valorizzata mediante interventi di recupero conformi alle prescrizioni statutarie del PS.
- Nell'ambito di interventi che necessitino di atto abilitativo edilizio, di PAPMAA o di Autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico, le aziende e i privati dovranno prevedere misure di salvaguardia, di valorizzazione e di recupero dei terrazzamenti e dei brani di coltivazione a maglia fitta tradizionale, con particolare riguardo agli oliveti, i viali alberati che caratterizzano le aree di contesto dei crinali. Sui versanti e fondovalle le aziende dovranno curare la manutenzione e/o il ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie, della rete ecologica, delle siepi arboreo arbustive, di alberi isolati o a gruppi. Rilevante anche la manutenzione di bacini ed invasi idrici.

- Dovrà essere conservata e valorizzata la viabilità storica recuperando dove possibile, anche per un esclusivo uso pedonale, i tracciati presenti nel Catasto Leopoldino o in quello di impianto e attualmente dismessi.

- Sulla base della schedatura capillare del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, il RU dovrà prevedere i tipi di intervento consentiti su ogni edificio, individuando con esattezza gli immobili per i quali viene consentito il mutamento di destinazione d'uso per la creazione di nuove unità abitative. Con il primo RU, tale mutamento di destinazione d'uso non dovrà riguardare una quantità di SUL non superiore al 50% avendo cura di privilegiare quegli interventi che possano comprendere la realizzazione di infrastrutture necessarie a risolvere eventuali criticità presenti negli insediamenti esistenti.

- Il RU individua i nuclei rurali di particolare valore per i quali la definizione degli interventi consentiti, la configurazione complessiva delle sistemazioni esterne e le esatte destinazioni funzionali vengono demandate alla redazione di apposito Piano Particolareggiato o altra forma di piano attuativo.

Prescrizioni ambientali

Interventi che prevedano incrementi di carico urbanistico dovranno essere preventivamente affrontare il tema della depurazione perché il depuratore attuale è saturo.

3. DIMENSIONAMENTO

	Un. Mis.	Q.tà
Residenze, negozi, botteghe	mq SUL	25.273
Direzionale e attività private di servizio	mq SUL	87
Turistico ricettivo	posti letto	77
Strutture produttive agricole e altri annessi	mq SUL	7.387
Alloggi	n.	187
Abitanti residenti	n.	319
Famiglie	n.	136
Alloggi non occupati	n.	52
Mutamenti di destinazione per creazione nuove unità residenziali	mq SUL	2.050
Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	n.	120
Abitanti insediabili per nuova previsione (mutamenti di destinazione)	n.	51
Abitanti totali insediabili	n.	490

Art. 77 Sub sistema della Valle dello Staggia - 5

1. OBIETTIVI DI QUALITA'

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

- la conservazione dell'identità fisica e morfologica dei borghi rurali con il proprio ambiente di riferimento collegato anche al mantenimento della funzione agricola e ad una attività che ne qualifichi il valore storico-culturale e architettonico.
- la tutela delle strutture edilizie e dei manufatti storici e di valore architettonico e documentario, con la manutenzione delle colture agrarie, di vigneti e oliveti e la valorizzazione delle produzioni vinicole che uniscono qualità produttiva ai valori dei luoghi, della vegetazione tradizionale
- la conservazione del paesaggio agricolo nelle aree di contesto dei crinali e dei corpi idrici

2. INDIRIZZI, PRESCRIZIONI E CRITERI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Per attuare tali obiettivi il Regolamento urbanistico dovrà rispettare i seguenti indirizzi e prescrizioni:

- Il territorio del Sub sistema della valle dello Staggia è caratterizzato dai ripiani travertinosi che formano il fondovalle e costituiscono il basamento figurativo degli insediamenti urbani di staggia Senese e Bellavista. Allo scopo di evidenziare il rapporto di alterità tra i centri abitati e il territorio rurale ed alimentare un processo di reciproca valorizzazione paesaggistica, le eventuali nuove edificazioni dovranno limitarsi a quelle strettamente necessarie per la conduzione dei fondi agricoli, avendo cura che le stesse non interferiscano negativamente con gli elementi di maggior caratterizzazione paesaggistica quali le aree di contesto dei corpi idrici. Il RU potrà stabilire anche particolari criteri di inserimento paesaggistico.

-Nell'ambito di interventi che necessitino di atto abilitativo edilizio, di PAPMAA o di Autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico, le aziende e i privati dovranno prevedere misure di recupero ambientale e paesaggistico, in particolare saranno da migliorare le sistemazioni idraulico agrarie e della rete scolante, il sistema della rete ecologica, in particolare delle siepi arboreo arbustive, della vegetazione di contesto e di alberature di corredo. Il RU potrà specificare ulteriori opere di miglioramento ambientale.

- Dovrà essere conservata e valorizzata, nei modi previsti dallo statuto del PS, la viabilità storica. E' fatta salva la possibilità di apportare al tracciato della Cassia tutte le modifiche che saranno ritenute necessarie per il miglioramento della circolazione stradale.

Sulla base della schedatura capillare del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, il RU dovrà prevedere i tipi di intervento consentiti su ogni edificio in ragione delle caratteristiche architettoniche dello stesso e del paesaggio in cui si colloca, individuando altresì gli immobili per i quali viene consentito il mutamento di destinazione d'uso per la creazione di nuove unità abitative. Con il primo RU, tale mutamento di destinazione d'uso potrà riguardare anche il 100% delle previsioni di PS, in considerazione della dotazione infrastrutturale che presenta l'area.

E' presente nell'area un fabbricato ad uso produttivo, già inserito nelle zone D5 del RU vigente e per il quale era prevista la demolizione con parziale recupero del volume preesistente allo scopo di realizzare un nuovo insediamento residenziale. Il RU potrà confermare la demolizione dell'edificio e prevedere un parziale recupero del volume demolito con le modalità di cui al precedente art. 67, comma 13.

- Potranno essere consolidati, nella loro consistenza e perimetro attuali, gli impianti sportivi esistenti in loc Maltraverso e in Loc Caduta. Qualsiasi intervento di razionalizzazione o di modifica non dovrà mai eccedere rispetto all'attuale perimetro, all'attuale SUL e all'attuale volume e dovrà essere accompagnato da opere di miglioramento in ordine all'inserimento paesaggistico delle strutture esistenti.

3. DIMENSIONAMENTO

	Un. Mis.	Q.tà
Residenze, negozi, botteghe	mq SUL	16.992
Direzionale e attività private di servizio	mq SUL	2.721
Strutture produttive agricole e altri annessi	mq SUL	4.125
Alloggi	n.	135
Abitanti residenti	n.	263
Famiglie	n.	102
Alloggi non occupati	n.	35
Mutamenti di destinazione per creazione nuove unità residenziali	mq SUL	3.000
Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	n.	92
Abitanti insediabili per nuova previsione (mutamenti di destinazione)	n.	75
Abitanti totali insediabili	n.	429

Art. 78 Sub sistema di Maltraverso - Sant'Antonio - 6

1. OBIETTIVI DI QUALITA'

Obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

- la conservazione dell'identità fisica e morfologica dei borghi rurali con il proprio ambiente di riferimento collegato anche al mantenimento della funzione agricola e ad una attività che ne qualifichi il valore storico-culturale e architettonico.
- la tutela delle strutture edilizie e dei manufatti storici e di valore architettonico e Documentario
- la conservazione del paesaggio agrario con particolare riferimento al ripiano travertinoso compreso tra Fontana e il lago di S. Antonio

2. INDIRIZZI, PRESCRIZIONI E CRITERI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Per attuare tali obiettivi il Regolamento urbanistico dovrà rispettare i seguenti indirizzi e prescrizioni:

-Il territorio del sub sistema di Maltraverso- S. Antonio è caratterizzato da quei ripiani travertinosi che costituiscono il di basamento figurativo di insediamenti e rilievi orografici, come il castello di Monteriggioni o il Montemaggio, oltre a intercettare le più consistenti riserve acquifere del comune.

- Le nuove unità volumetriche dovranno limitarsi a quelle strettamente necessarie per la conduzione dei fondi agricoli e dovranno essere consentite esclusivamente al di fuori della zona circostante il Lago di S. Antonio, nella parte interessata dal vincolo paesaggistico, e al di fuori delle zone di tutela degli acquiferi in aree sensibili di classe 1.

- Dovrà essere conservata e valorizzata la viabilità storica recuperando dove possibile, anche per un esclusivo uso pedonale, i tracciati presenti nel Catasto Leopoldino o in quello di impianto e attualmente dismessi.

-Nell'ambito di interventi che necessitino di atto abilitativo edilizio, di PAPMAA o di Autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico, le aziende e i privati dovranno prevedere misure di recupero ambientale e paesaggistico, in particolare saranno da migliorare le sistemazioni idraulico agrarie e della rete scolante, il sistema delle siepi, della vegetazione di contesto e, nel

caso di insediamenti urbani, di alberature di corredo. Il RU potrà specificare ulteriori opere di miglioramento ambientale.

- Sulla base della schedatura capillare del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, il RU dovrà prevedere i tipi di intervento consentiti su ogni edificio, individuando con esattezza gli immobili per i quali viene consentito il mutamento di destinazione d'uso per la creazione di nuove unità abitative. Con il primo RU, tale mutamento di destinazione d'uso non dovrà riguardare una quantità di SUL non superiore al 50% privilegiando gli edifici in prossimità di strade esistenti e di impianti acquedottistici.

- Il RU dovrà definire il livello minimo di infrastrutture necessarie affinché sia consentito il mutamento di destinazione degli edifici, prevedendo eventualmente un regime differenziato fra edifici già destinati, anche parzialmente, alla residenza civile o rurale e fabbricati ancora destinati ad usi diversi. Saranno tenute nella dovuta considerazione le caratteristiche geologiche e idrologiche della zona e saranno svolte appropriate considerazioni in ordine ai volumi di traffico e le caratteristiche della viabilità.

3. DIMENSIONAMENTO

	Un. Mis.	Q.tà
Residenze, negozi, botteghe	mq SUL	29.016
Strutture produttive agricole e altri annessi	mq SUL	17.794
Alloggi	n.	222
Abitanti residenti	n.	448
Famiglie	n.	176
Alloggi non occupati	n.	46
Mutamenti di destinazione per creazione nuove unità residenziali	mq SUL	3.800
Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	n.	117
Abitanti insediabili per nuova previsione (mutamenti di destinazione)	n.	95
Abitanti totali insediabili	n.	660

Art. 79 Sub sistema della Valle dell'Elsa sud - 7

1. OBIETTIVI DI QUALITA'

Obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

- la conservazione dell'identità fisica e morfologica dei borghi rurali con il proprio ambiente di riferimento collegato anche al mantenimento della funzione agricola e ad una attività che ne qualifichi il valore storico-culturale e architettonico.

- la tutela delle strutture edilizie e dei manufatti storici e di valore architettonico e documentario, con la manutenzione delle colture agrarie

- la conservazione del paesaggio di fondo valle.

2. INDIRIZZI, PRESCRIZIONI E CRITERI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Per attuare tali obiettivi il Regolamento urbanistico dovrà rispettare i seguenti indirizzi e prescrizioni:

-Il territorio del sub sistema della valle dell'elsa sud, caratterizzato dal paesaggio di fondovalle formatosi sul basamento dei depositi alluvionali e dei ripiani travertinosi, presenta caratteri di omogeneità per la sua sostanziale integrità e per le sue caratteristiche morfologiche. Nel sub sistema è compreso anche il nucleo di Castiglioni Alto che appartiene geograficamente e morfologicamente alla realtà di Colle val d'Elsa.

Le eventuali nuove edificazioni dovranno limitarsi a quelle strettamente necessarie per la conduzione dei fondi agricoli e collocarsi al di fuori delle zone di tutela degli acquiferi in aree sensibili di classe 1.

- Dovrà essere conservata e valorizzata la viabilità storica recuperando dove possibile, anche per un esclusivo uso pedonale, i tracciati presenti nel Catasto Leopoldino o in quello di impianto e attualmente dismessi.

- Con l'istituzione di una Anpil, dovrà continuare il processo di formazione di una vasta area con caratteri di riserva naturalistica legata alle attività per il tempo libero iniziata con il recupero del tracciato ferroviario Poggibonsi - Colle per scopi pedociclabili. In attesa della istituzione dell'Anpil, il RU dovrà stabilire, per il territorio interessato, misure di particolare salvaguardia.

- Nell'ambito di interventi che necessitino di atto abilitativo edilizio, di PAPMAA o di Autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico, le aziende e i privati dovranno prevedere misure di recupero ambientale e paesaggistico, di manutenzione e sviluppo della rete ecologica e delle tessiture tradizionali.

- Sulla base della schedatura capillare del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, il RU dovrà prevedere i tipi di intervento consentiti su ogni edificio, individuando con esattezza gli immobili per i quali viene consentito il mutamento di destinazione d'uso per la creazione di nuove unità abitative. Con il primo RU, tale mutamento di destinazione d'uso dovrà riguardare una quantità di SUL non superiore al 50%.

Prescrizioni ambientali

Dovrà essere attuato il progetto di collettamento dei reflui verso la rete fognaria del Comune di Colle di Val d'Elsa al fine di salvaguardare la stabilità della collina e risolvere il problema degli odori.

E' necessario che sia potenziato il sistema di sollevamento/accumulo da cui proviene l'alimentazione idrica dalla limitrofa rete gestita dal Fiora, che già attualmente è al limite delle proprie potenzialità.

3. DIMENSIONAMENTO

	Un. Mis.	Q.tà
Residenze, negozi, botteghe	mq SUL	22.706
Direzionale e attività private di servizio	mq SUL	138
Strutture produttive agricole e altri annessi	mq SUL	6.844
Alloggi	n.	197
Abitanti residenti	n.	434
Famiglie	n.	165
Alloggi non occupati	n.	34
Mutamenti di destinazione per creazione nuove unità residenziali	mq SUL	1.900
Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	n.	94
Abitanti insediabili per nuova previsione (mutamenti di destinazione)	n.	47
Abitanti totali insediabili	n.	574

Art. 80 Sub sistema di Montemorli - 8

1. OBIETTIVI DI QUALITA'

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

- la conservazione dell'identità fisica e morfologica dei borghi rurali con il proprio ambiente di riferimento collegato anche al mantenimento della funzione agricola e ad una attività che ne qualifichi il valore storico-culturale e architettonico.
- la tutela delle strutture edilizie e dei manufatti storici e di valore architettonico e documentario, con la manutenzione delle colture agrarie e della vegetazione tradizionale
- la conservazione del paesaggio agricolo nelle aree di contesto dei crinali e dei corpi idrici

2. INDIRIZZI, PRESCRIZIONI E CRITERI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Per attuare tali obiettivi il Regolamento urbanistico dovrà rispettare i seguenti indirizzi e prescrizioni:

- Il territorio del sub sistema di Montemorli è costituito dal vasto rilievo che si incunea nei fondovalle dell'Elsa e del Foci con una forma coerente e quindi facilmente identificabile, innervata da una rete viaria differenziata. La particolare configurazione dei borghi rurali dovrà essere conservata e valorizzata mediante interventi di recupero conformi alle prescrizioni statutarie del PS.

Le eventuali nuove edificazioni dovranno limitarsi a quelle strettamente necessarie per la conduzione dei fondi agricoli, avendo cura che le stesse non interferiscano negativamente con gli elementi di maggior caratterizzazione paesaggistica.

- Nell'ambito di interventi che necessitino di atto abilitativo edilizio, di PAPMAA o di Autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico, le aziende e i privati dovranno prevedere misure di salvaguardia, di valorizzazione e di recupero dei terrazzamenti e dei brani di coltivazione a maglia fitta tradizionale con particolare riferimento alle aree in evoluzione a bosco, dove recuperabili a fini agricoli.

- Dovrà essere conservata e valorizzata la viabilità storica recuperando dove possibile, anche per un esclusivo uso pedonale, i tracciati presenti nel Catasto Leopoldino o in quello di impianto e attualmente dismessi.

- Sulla base della schedatura capillare del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, il RU dovrà prevedere i tipi di intervento consentiti su ogni edificio, individuando con esattezza gli immobili per i quali viene consentito il mutamento di destinazione d'uso per la creazione di nuove unità abitative. Con il primo RU, tale mutamento di destinazione d'uso non dovrà riguardare una quantità di SUL non superiore al 50%

- Il RU individua i nuclei rurali di particolare valore per i quali la definizione degli interventi consentiti, la configurazione complessiva delle sistemazioni esterne e le esatte destinazioni funzionali vengono demandate alla redazione di apposito Piano Particolareggiato o altra forma di piano attuativo.

Il RU dovrà individuare in maniera dettagliata i criteri per la definizione dei connotati paesaggistici dell'ambito perturbano a monte dell'insediamento industriale di Foci. Il limite di tale ambito potrà essere esteso dal RU allo scopo di prevedere criteri omogenei lungo tutta la linea di confine ovest della zona industriale.

Prescrizioni ambientali

Interventi che prevedano un aumento di carico urbanistico dovranno essere accompagnati da un adeguamento delle tubazioni che non sarebbero in grado di sopperire a maggiori richieste di approvvigionamento idrico.

3. DIMENSIONAMENTO

	Un. Mis.	Q.tà
Residenze, negozi, botteghe	mq SUL	13.561
Direzionale e attività private di servizio	mq SUL	44
Strutture produttive agricole e altri annessi	mq SUL	4.530
Alloggi	n.	99
Abitanti residenti	n.	136
Famiglie	n.	55
Alloggi non occupati	n.	44
Mutamenti di destinazione per creazione nuove unità residenziali	mq SUL	960
Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	n.	104
Abitanti insediabili per nuova previsione (mutamenti di destinazione)	n.	24
Abitanti totali insediabili	n.	264

Art. 81 Sub sistema di Montefalconi - 9

1. OBIETTIVI DI QUALITA'

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

- la conservazione dell'identità fisica e morfologica dei borghi rurali con il proprio ambiente di riferimento collegato anche al mantenimento della funzione agricola
- la tutela delle strutture edilizie e dei manufatti storici e di valore architettonico e documentario, con la manutenzione delle colture agrarie e della vegetazione tradizionale
- la conservazione del paesaggio agricolo nelle aree di contesto dei crinali.

2. INDIRIZZI, PRESCRIZIONI E CRITERI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO

L'area di Montefalconi rappresenta una sorta di appendice del territorio di San Gimignano insinuata in Poggibonsi. Sotto il profilo morfologico siamo, infatti, in presenza della conclusione di un sistema collinare che si sviluppa quasi totalmente nel comune confinante.

L'area è stata interessata da un rilevante processo di "deruralizzazione" degli edifici. Eventuali nuovi interventi di mutamento di destinazione potranno essere consentiti a condizione che siano collegati ad opere di effettivo miglioramento infrastrutturale e/o paesaggistico.

- Le eventuali nuove edificazioni dovranno limitarsi a quelle strettamente necessarie per la conduzione dei fondi agricoli, avendo cura che le stesse non interferiscano negativamente con gli elementi di maggior caratterizzazione paesaggistica. .

- Nell'ambito di interventi che necessitino di atto abilitativo edilizio, di PAPMAA o di Autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico, le aziende e i privati dovranno prevedere misure di salvaguardia, di valorizzazione e di recupero dei terrazzamenti e dei brani di coltivazione a maglia fitta tradizionale e di recupero delle aree in evoluzione a bosco tecnicamente ammissibile.

- Dovrà essere conservata e valorizzata la viabilità storica recuperando dove possibile, anche per un esclusivo uso pedonale, i tracciati presenti nel Catasto Leopoldino o in quello di impianto e attualmente dismessi.

3. DIMENSIONAMENTO

	Un. Mis.	Q.tà
Residenze, negozi, botteghe	mq SUL	12.192
Direzionale e attività private di servizio	mq SUL	519
Strutture produttive agricole e altri annessi	mq SUL	8.456
Alloggi	n.	79
Abitanti residenti	n.	114
Famiglie	n.	46
Alloggi non occupati	n.	33
Mutamenti di destinazione per creazione nuove unità residenziali	mq SUL	290
Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	n.	82
Abitanti insediabili per nuova previsione (mutamenti di destinazione)	n.	7
Abitanti totali insediabili	n.	203

Art. 82 Sub sistema della Valle dell'Elsa nord - 10

1. OBIETTIVI DI QUALITA'

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

- la tutela delle strutture edilizie e dei manufatti storici e di valore architettonico e documentario
- la conservazione del paesaggio fluviale di fondovalle

2. INDIRIZZI, PRESCRIZIONI E CRITERI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Per attuare tali obiettivi il Regolamento urbanistico dovrà rispettare i seguenti indirizzi e prescrizioni:

- Il territorio del sub sistema della valle dell'Elsa nord è formato da un piano collocato in sinistra idraulica del fiume. L'area, già attraversata dalla Francigena e oggi dalla nuova strada "429, non è interessata dalla presenza di nuclei rurali ma solo da una serie di poderi e coloniche di supporto all'attività agricola

Nell'ambito di interventi che necessitino di atto abilitativo edilizio, di PAPMAA o di Autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico, le aziende e i privati dovranno prevedere misure di recupero ambientale e paesaggistico con particolare riferimento al paesaggio fluviale.

- Sulla base della schedatura capillare del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, il RU dovrà prevedere gli edifici per i quali è consentito il mutamento di destinazione d'uso per la creazione di nuove unità abitative, individuando, allo stesso tempo, le opere di miglioramento ambientale

3. DIMENSIONAMENTO

	Un. Mis.	Q.tà
Residenze, negozi, botteghe	mq SUL	3.107
Strutture produttive agricole e altri annessi	mq SUL	200
Alloggi	n.	25
Abitanti residenti	n.	61
Famiglie	n.	24
Alloggi non occupati	n.	1
Mutamenti di destinazione per creazione nuove unità residenziali	mq SUL	170
Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	n.	3
Abitanti insediabili per nuova previsione (mutamenti di destinazione)	n.	4
Abitanti totali insediabili	n.	68

Art. 83 Strategie per il territorio urbanizzato

1. Le specifiche strategie per i singoli nuclei urbani o insediamenti di carattere produttivo è definita nei successivi articoli del presente titolo. Le nuove esigenze abitative, commerciali, direzionali o di servizio dovranno essere soddisfatte mediante interventi di rigenerazione urbana o mediante la edificazione di lotti liberi all'interno del tessuto consolidato. La previsione di aree di nuovo impianto, sempre all'interno dei perimetri urbani, è consentita esclusivamente per le zone a carattere produttivo ed a condizione che tali "espansioni" siano complessivamente contenute entro i limiti dimensionali derivanti dal residuo del RU.

2. Tutti gli interventi dovranno accompagnarsi, dove necessario, ad una razionalizzazione e adeguamento delle infrastrutture (acquedotto, fognatura, viabilità. . .). A tale scopo la previsione dei singoli interventi nel RU dovrà coordinarsi con i programmi dell'amministrazione comunale, degli altri enti pubblici e dei gestori dei servizi.

3. La definizione dei margini urbani è affidata alla progettazione paesaggistica e funzionale delle aree periurbane, delle aree di pertinenza dei beni storici architettonici, delle aree di rispetto dei nuclei storici, della cintura verde dei servizi e dei monumenti.

4. Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di edificazione dei lotti liberi dovranno prevedere l'utilizzo di criteri costruttivi che minimizzino il consumo di energia. A tale scopo dovrà essere introdotta una nuova ed appropriata normativa all'interno del Regolamento Edilizio.

5. Per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana, il Comune dovrà prevedere soluzioni progettuali di dettaglio mediante Piano Particolareggiato o mediante "schede norma" da inserire nel RU.

6. L'Edilizia Residenziale Sociale è costituita da interventi di edilizia sovvenzionata, convenzionata e per l'affitto. Il presente piano stabilisce che almeno una quota pari al 20% delle nuova edilizia residenziale sia riservata alla ERS. L'edilizia per l'affitto potrà essere ceduta gratuitamente al Comune o gestita dai privati mediante affitti concordati e convenzionati. In tal caso il Regolamento Urbanistico o altri strumenti di dettaglio stabiliranno le quote e le modalità di cessione o di convenzione, ricorrendo anche, sempre nel rispetto del dimensionamento di PS, ad eventuali incentivi volumetrici.

7. All'interno degli atti di governo del territorio dovranno essere predisposte le linee guida per la progettazione del verde.

Art. 84 UTOE 1 POGGIBONSI

1. PERIODIZZAZIONE DELL'EDIFICATO. La periodizzazione dell'edificato si articola nelle categorie principali dell'insediamento storico e dell'insediamento recente. Gli edifici costruiti fino al 1939 appartengono all'insediamento storico. L'insediamento recente è suddiviso nei periodi 1939-1971 (data del PRG), 1971-2001 (data del RU) e 2001-2012.

2. ARTICOLAZIONE DELLO SPAZIO URBANO. Il centro urbano di Poggibonsi si articola nei seguenti ambiti: Nucleo storico; Tessuto compatto di formazione otto-novecentesca; Edificato recente di prima periferia; Edificato recente collinare; Aree miste urbane; Aree miste di margine; .Cintura verde dei servizi e dei monumenti.

3. SPAZIO COLLETTIVO. Nello spazio collettivo del centro urbano di Poggibonsi si individuano i seguenti capisaldi: Polo monumentale fortezza/San Lucchese; Città di impianto storico/centro civico/centro commerciale naturale; Nodo stazione –ferrovia; Aggregazioni, rete del verde urbano e servizi nella città contemporanea.

4. INDIRIZZI, PRESCRIZIONI E CRITERI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO. Il RU non dovrà prevedere alcuna espansione del centro urbano di Poggibonsi. Le nuove esigenze abitative, commerciali, direzionali o di servizio dovranno essere soddisfatte mediante interventi di rigenerazione urbana o mediante la edificazione di lotti liberi all'interno del tessuto consolidato.

Nella formulazione delle previsioni di RU dovranno essere privilegiati quegli interventi di rigenerazione urbana che, per la loro posizione e dimensione, consentano la realizzazione di aree pubbliche e funzioni di interesse generale direttamente collegate agli attuali capisaldi dello spazio collettivo, estendendolo quantitativamente e rafforzandone il carattere di sistema. In particolare, la ristrutturazione urbanistica delle aree miste nella zona di Via Senese dovrà estendere e migliorare qualitativamente il sistema di spazi che si va formando nella zona della stazione e lungo la ferrovia ("Parco urbano", piazza Mazzini, parcheggi a lato della stazione, parco dell'area Sardelli, sottopasso di largo Gramsci, giardini dell'"area S.Anna" e dell'area ex "Vannini e Capperucci . .) in collegamento diretto con la città di impianto storico e la sua funzione di centro civico e di centro commerciale naturale. Un nuovo sistema di servizi, di funzioni collettive, di percorsi pedonali, dovrebbe in tal modo estendersi da largo Gramsci e dal centro storico fino al cavalcaferrovia di Romituzzo per collegarsi, infine, alla cintura verde che circonda il centro abitato di Poggibonsi.

Tutti gli interventi dovranno accompagnarsi, dove necessario, ad una razionalizzazione e adeguamento delle infrastrutture (acquedotto, fognatura, viabilità. . .). A tale scopo la previsione dei singoli interventi nel RU dovrà coordinarsi con i programmi dell'amministrazione comunale, degli altri enti pubblici e dei gestori dei servizi.

La definizione del margine urbano è affidato al rafforzamento e ulteriore qualificazione della cintura verde dei servizi e dei monumenti che circonda il nucleo urbano di Poggibonsi. Essa corrisponde ad una "cinta muraria verde" che marca il passaggio dal territorio urbanizzato a quello rurale e costituisce l'anello a cui dovranno connettersi tutti i singoli filamenti di spazio collettivo per costituire alla fine un unico sistema. A tale scopo il RU potrà individuare meccanismi per collegare alla costruzione della "cintura" anche interventi edilizi-urbanistici localizzati in altri ambiti urbani. Nell'ambito della cintura verde saranno consolidati e sviluppati i singoli episodi riconducibili al sistema dei servizi (impianti sportivi, attrezzature scolastiche, culturali e sanitarie, verde attrezzato, percorsi pedociclabili. . .) e sarà progettata la riqualificazione paesaggistica dell'insieme in maniera da conferire allo stesso una connotazione omogenea che ne rafforzi e ne definisca più nitidamente l'immagine di limite urbano.

La dislocazione delle scuole dell'obbligo dovrà tenere in considerazione il nuovo disegno urbano e la necessità di razionalizzare i servizi, prevedendo, a tale scopo, l'inserimento di poli scolastici nell'ambito di interventi di rigenerazione urbana o ampliamenti dei plessi che presentino adeguate caratteristiche sotto il profilo funzionale e didattico e vadano a collocarsi preferibilmente in ambiti caratterizzati dalla presenza di un sistema di spazi pubblici o di interesse collettivo.

Negli ambiti urbani di impianto storico e di prima periferia si dovrà perseguire l'obiettivo di qualificare l'offerta commerciale potenziando e incentivando la presenza di attività di vicinato e, in generale, delle attività di servizio (artigianato di servizio, esercizi di somministrazione. . .). A tale scopo il RU dovrà escludere, in tali zone, nuove funzioni abitative al piano terra degli edifici e riqualificare, anche mediante progettazione particolareggiata, gli spazi della mobilità pedonale e ciclabile.

Il RU dovrà stabilire, nell'ambito del proprio dimensionamento, una quota di alloggi da ricondurre alle forme sociali di accesso alla residenza in ragione delle previsioni socio economiche e demografiche per il quinquennio di riferimento. A tale scopo potrà essere richiesta la cessione al comune di apposite aree nell'ambito di interventi di rigenerazione urbana. E' tuttavia da ritenersi prioritario l'utilizzo per le forme sociali di residenza delle aree di proprietà comunale, attualmente inedificate, collocate nell'ambito del terreno urbanizzato e non interessate dalla presenza di standard urbanistici.

Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di edificazione dei lotti liberi dovranno prevedere l'utilizzo di criteri costruttivi che minimizzino il consumo di energia. A tale scopo dovrà essere introdotta una nuova ed appropriata normativa all'interno del Regolamento Edilizio.

All'interno degli atti di governo del territorio dovranno essere predisposte le linee guida per la progettazione del verde. La realizzazione di interventi di rigenerazione urbana nella zona di via S.Lavagnini dovrà costituire occasione per opere di rinaturalizzazione di aree fluviali attualmente compromesse dalla presenza di opifici industriali, Tali aree dovranno essere progettate in maniera da collegarsi con il sistema delle aree verdi urbane. Allo stesso modo, gli interventi su via Sangallo dovranno definire elementi di connessione del verde urbano con il parco della fortezza di Poggio Imperiale.

5. CENTRO STORICO. Gli obiettivi primari sono la conservazione dei caratteri architettonici e degli elementi dell'impianto viario, la progressiva pedonalizzazione, lo sviluppo dell'area come centro commerciale naturale e centro civico. I locali a piano terra degli edifici, specialmente quelli che si affacciano sulla pubblica via, dovranno essere destinati ad attività terziarie. Per gli edifici monumentali e per i più importanti "palazzi", formati nel corso dell'ottocento con la riorganizzazione e fusione di cellule elementari di origine medievale, il RU dovrà garantire la conservazione ed il ripristino dei caratteri formali e tipologici; per gli edifici che hanno conservato l'impianto medievale originario potrà essere consentita, nel rispetto dei più importanti elementi formali e strutturali, la riorganizzazione funzionale delle unità abitative per un adeguamento alle esigenze della vita contemporanea; in situazioni di degrado o di incompatibilità degli edifici con il contesto architettonico e urbanistico del nucleo storico si potrà prevedere la ristrutturazione urbanistica. Nel complessivo disegno di valorizzazione del centro storico si attribuisce una particolare importanza alla riqualificazione degli spazi aperti e dell'arredo urbano.

6. TESSUTO COMPATTO DI FORMAZIONE OTTO-NOVECENTESCA. L'area costituisce il primo organico ampliamento della città al di fuori della cinta muraria medievale con un impianto urbanistico che ha trovato definizione nel periodo a cavallo del XIX e del XX secolo. Nonostante che l'area abbia subito modifiche rilevanti a causa degli eventi bellici e della successiva ricostruzione occorre conservarne l'impianto urbanistico e la presenza di attrezzature pubbliche e servizi collettivi, riqualificare la residenza e mantenere i caratteri degli edifici, o parti di edifici, che presentano elementi di valore architettonico. Sotto il profilo funzionale l'area presenta una vocazione di cerniera tra il nucleo storico e l'edificato più recente. Di conseguenza, la funzione residenziale dovrà mantenere una forte integrazione con le attività di tipo commerciale, direzionale e di servizio, sia private che pubbliche, con riferimento soprattutto

agli edifici, alle strade e alle piazze che presentano caratteri particolarmente significativi nella definizione della zona come caposaldo dello spazio collettivo della città. Il RU potrà prevedere la ristrutturazione urbanistica di edifici ed aree che siano ritenuti degradati o incongrui rispetto al contesto urbano in cui si collocano. Gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno sempre incrementare la dotazione di spazi pubblici ed il miglioramento delle infrastrutture. Inoltre, non si dovranno consentire interventi che comportino aggravio del carico urbanistico nelle zone per le quali sono state individuate criticità sotto il profilo acquedottistico. Tali interventi potranno essere consentiti nel RU esclusivamente a condizione che i problemi infrastrutturali siano risolti preventivamente o contestualmente rispetto alla esecuzione degli stessi.

7. EDIFICATO RECENTE DI PRIMA PERIFERIA. Sono aree a prevalente destinazione residenziale e di servizio che, come tali, vengono confermate dal Piano Strutturale. Nell'ambito di un naturale processo evolutivo, il RU dovrà consentire solo interventi di incremento della qualità complessiva, compreso la eventuale ristrutturazione urbanistica, definendo criteri di intervento da attribuire agli edifici, o gruppi di edifici, sulla base del loro valore architettonico e della compatibilità con il contesto urbano in cui si collocano. Gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno sempre incrementare la dotazione di spazi pubblici ed il miglioramento delle infrastrutture. In particolare, non si dovranno consentire interventi che comportino aggravio del carico urbanistico nelle zone per le quali sono state individuate criticità sotto il profilo acquedottistico. Tali interventi potranno essere consentiti nel RU esclusivamente a condizione che i problemi infrastrutturali siano risolti preventivamente o contestualmente rispetto alla esecuzione degli stessi.

8. EDIFICATO RECENTE COLLINARE. Si tratta di un sistema organico per le peculiarità insediative che ne caratterizzano l'edificato: tre nuclei residenziali sparsi, separati tra loro dalle infrastrutture e dalla morfologia del territorio. Il primo si pone a coronamento del campo sportivo da una parte, mentre dall'altra, separato dalla via Cassia, è a ridosso della strada Firenze Siena e dell'edificato urbano. Più a est, oltre il tracciato della Firenze-Siena, sorgono i nuclei di Casalino e Mocarello, separati tra loro perché sorgono alla conclusione di due diverse strade di crinale: la S.R. 429 e la strada per Papaiano. La similitudine formale corrisponde a un medesimo criterio di sviluppo della città che ha portato a un eccessivo consumo del territorio e a un sovvertimento degli antichi principi costruttivi, con il risultato di avere un insediamento indifferente all'ambiente circostante. Il RU potrà prevedere in questo ambito una limitatissima possibilità edificatoria a scopo residenziale solo se finalizzata a risolvere problemi infrastrutturali o eliminare fenomeni di degrado.

9. AREE MISTE URBANE. All'interno del centro urbano di Poggibonsi esistono alcune aree caratterizzate dalla commistione di fabbricati industriali, in parte ancora attivi e in parte

dismessi o sottoutilizzati, con edifici a prevalente uso residenziale. Al loro interno convivono situazioni più o meno degradate e fabbricati in buono stato di conservazione. La identificazione e perimetrazione contenuta nel PS non significa, pertanto, che tali aree debbano essere interessate per tutta la loro estensione da previsioni di trasformazione, ma significa, piuttosto, che il RU dovrà reperire al loro interno i più significativi spazi di intervento per la rigenerazione urbana. Oltre a prevedere la realizzazione di edifici residenziali qualificati, gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno contribuire in maniera significativa alla realizzazione di aree per funzioni di servizio, sia pubbliche che di interesse collettivo che, raggruppate in un sistema omogeneo con altri servizi esistenti, dovranno rafforzare la "struttura urbana" intesa come sistema strutturante di spazi pubblici formato da viali, strade, piazze, giardini e parchi tra loro connessi. In particolare, con gli interventi previsti si dovrà rafforzare e qualificare quella parte della struttura urbana che può definirsi come "sistema centrale degli spazi pubblici" e che più di ogni altra può soddisfare le esigenze di urbanità e di socialità che contribuiscono in maniera decisiva a determinare le condizioni di vita nella città, insieme a quelle caratteristiche dello spazio urbano che, ai fini del risultato complessivo della bellezza della città, precede anche la bellezza delle architetture dei singoli edifici.

In particolare, la ristrutturazione urbanistica delle aree miste nella zona di Via Senese dovrà estendere e migliorare qualitativamente il sistema di spazi che si va formando nella zona della stazione e lungo la ferrovia (Parco urbano, piazza Mazzini, parcheggi a lato della stazione, parco dell'area Sardelli, sottopasso di largo Gramsci. . .) in collegamento diretto con la città di impianto storico e la sua funzione di centro civico e di centro commerciale naturale. Un nuovo sistema di servizi, di funzioni collettive, di percorsi pedonali, dovrebbe in tal modo estendersi da largo Gramsci e dal centro storico fino al cavalcaferrovia di Romituzzo per collegarsi, infine, alla cintura verde che circonda il centro abitato di Poggibonsi.

Alla ristrutturazione urbanistica delle aree lungo via Sangallo si assegna il compito particolare di creare una connessione tra la struttura verde del Poggio Imperiale e lo spazio collettivo della città.

Nelle aree miste comprese tra la zona del Palagetto e quella di via Brigate Spartaco Lavagnini gli obiettivi principali sono quello di una rinaturalizzazione del fiume mediante creazione di spazi verdi e percorsi pedociclabili e quello di una connessione tra la struttura verde dei boschi e del parco di Montelonti con le aree lungo fiume e con lo spazio collettivo della città.

Gli interventi in piccole aree, di minore importanza nella configurazione della struttura urbana, dovranno comunque attenersi al criterio generale di apportare miglioramenti alla dotazione di servizi.

10. AREE MISTE DI MARGINE. Il centro urbano di Poggibonsi comprende un'area mista di margine sul confine orientale dell'abitato. Essa è costituita da una capiente struttura industriale con relativo ampio piazzale. Si tratta di un luogo degradato ma che, per la vicinanza alla superstrada Siena Firenze, presenta le qualità le potenzialità per ospitare funzioni legate alla

logistica, al deposito di materiali o al commercio all'ingrosso. La contiguità con il territorio aperto o con la fascia verde che circonda il centro urbano di Poggibonsi, conferisce all'area una importanza per la definizione del margine urbano e impongono una particolare attenzione nella progettazione paesaggistica degli interventi che dovrà essere affrontata mediante pianificazione attuativa.

11. CINTURA VERDE DEI SERVIZI E DEI MONUMENTI. La definizione delle aree di margine, altro elemento cardine della struttura urbana, è affidata, per il centro urbano di Poggibonsi, una "cintura verde", interessata dalla presenza cospicua di servizi e monumenti. All'interno di tale fascia trovano posto: i percorsi pedociclabili lungo lo Staggia e, nella sua parte urbana, lungo la ex ferrovia per Colle V.Elsa, o stadio comunale, i giardini di via Ancona, l'area scolastica di via Borgaccio, i giardini del Colombaio e l'area delle scuole medie, gli impianti sportivi del Bernino, il parco R. Baden Powell, il complesso della Magione, Il polo scolastico di Calcinaia, la caserma dei Vigili del Fuoco, l'Ospedale di Campostaggia, il deposito mezzi del trasporto pubblico, Villa Busi e il nucleo abitato di san Lucchese, la Basilica di San Lucchese, la fortezza di Poggio Imperiale, la Fonte delle Fate, i giardini del vallone, il castello di Badia, il cimitero, gli impianti sportivi di via dei Cipressi, la struttura ex "tiro al piattello" la villa e i boschi di Montelonti, le aree urbane lungo il fiume Elsa interessate dall'ANPIL, le aree che costeggiano il corso del Torrente Staggia. Il RU dovrà limitare gli interventi di trasformazione alle sole funzioni pubbliche o di interesse collettivo nel rispetto del particolare valore dell'area e dei criteri individuati nella parte statutaria della presente disciplina. Il RU dovrà inoltre prevedere una complessiva progettazione paesaggistica allo scopo di realizzare il disegno del margine urbano. Secondo i criteri fondamentali di progettazione urbana, i margini della città, per essere percepibili ed evidenti, dovranno essere caratterizzati da: continuità, visibilità, caratterizzazione rispetto all'intorno. Considerato che l'idea di margine comporta l'idea di ingresso, dovranno essere individuati e progettati (arredamenti, alberatura, sculture, fontane, pavimentazioni. . .) anche gli ingressi alla città che ricadono nell'ambito della fascia in questione.

12 INFRASTRUTTURE. Il centro urbano di Poggibonsi risulta dotato di tutte le infrastrutture. Il RU dovrà tuttavia affrontare alcuni elementi di criticità, reale o percepita, in relazione alla struttura acquedottistica ed a quella viaria.

Il principale elemento di criticità' in rapporto alle previsioni del piano Strutturale, riguarda l'acquedotto.

In particolare, nella redazione del RU si dovrà tener conto che gli interventi (rigenerazione urbana o edificazione in lotti liberi nel tessuto consolidato) nelle aree servite dai depositi di Galloria o del Bernino potranno essere previsti solo se preventivamente o contestualmente saranno risolti i problemi che riguardano queste parti di acquedotto, sia di tipo strutturale che gestionale.

La struttura viaria risulta adeguata alle necessità del centro urbano e possiede le caratteristiche per sostenere l'aggravio di traffico eventualmente generato dalla realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana nella misura prevista dal PS. A scopo indicativo, per migliorare la circolazione veicolare nel centro di Poggibonsi, viene suggerita la necessità di un approfondimento progettuale sulla rotatoria di Largo Campidoglio e su quella di via San Gimignano. Sotto un profilo più strutturale, le eventuali opere da prendere in considerazione da parte degli organismi competenti sono costituite da una nuova uscita sulla Siena-Firenze in loc. Calcinaia-Ponte nuovo ed un ponte di attraversamento sul Torrente Staggia all'altezza dei giardini di via del Colombaio con collegamento diretto allo svincolo della superstrada. Dalle indagini svolte non risulta alcuna criticità per quanto riguarda lo smaltimento reflui o l'approvvigionamento di energia elettrica e di gas metano.

Prescrizioni ambientali

Poiché il serbatoio Galloria risulta al limite delle potenzialità di lavoro, interventi che comportino un aumento di consumo idrico, necessitano preliminari interventi a carattere strutturale, oltre al potenziamento delle condotte in uscita dal serbatoio stesso.

In vista di trasformazioni che prevedano un incremento di carico urbanistico dovrà essere affrontata e risolta la criticità dovuta al cedimento strutturale della fognatura di Campostaggia, che è stata tamponata tramite un sollevamento provvisorio.

DIMENSIONAMENTO

Destinazioni d'uso / alloggi / famiglie	Un. Mis.	Q.tà
Residenze, negozi, botteghe	mq SUL	1.096.079
Commerciale grandi strutture	mq SUL	4.507
Commerciale medie strutture	mq SUL	8.574
Direzionale e attività private di servizio	mq SUL	73.219
Turistico ricettivo	posti letto	567
Strutture produttive agricole e altri annessi	mq SUL	1.194
Alloggi	n.	10.032
Famiglie	n.	9.415
Alloggi non occupati	n.	1.027

Dimensionamento delle trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Un. Mis.	Q.tà
Residenziale compreso esercizi di vicinato	mq SUL	80.000
Commerciale medie strutture	mq SUL	10.000
Direzionale compreso strutture private di servizio	mq SUL	20.000
Commercio all'ingrosso e depositi	mq SUL	5.000
Turistico - ricettivo	posti letto	100

Capacità abitativa	Un. Mis.	Q.tà
Abitanti residenti	n.	21.941
Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	n.	2.523
Abitanti insediabili per nuova previsione	n.	2.000
Abitanti totali insediabili	n.	26.440

Art. 85 UTOE 4 Bellavista

Il nucleo urbano di Bellavista si è formato, nella sua attuale consistenza, in epoca recente. Mentre a Staggia e a Poggibonsi la strada è stata l'elemento generatore principale, a Bellavista il tracciato viario ha assunto solo il ruolo funzionale di attraversamento veloce in cui sono totalmente assenti punti di aggregazione e di riconoscimento formale. Gli elementi di riconoscibilità di questa area sono, infatti, solo parzialmente legati ad alcuni nuclei preesistenti lungo la via Cassia e il torrente Staggia. Il tessuto residenziale più recente è invece composto da due zone omogenee al loro interno, cresciute a mezza costa sotto il borgo di Megognano. Di queste due parti, quella più vicina al corso del torrente Staggia si è sviluppata secondo i modelli della casa uni e bifamiliare, con un massimo di due piani, fronte arretrato rispetto alla sede stradale, recinzioni e protezione dei giardini. L'altra area residenziale caratterizzata da edifici in linea e da fabbricati a schiera di dimensioni maggiori, con ampi spazi aperti e disposti a gruppi lungo tracciati viari privi di gerarchie. Nonostante che le due parti appartengano ad un unico versante che degrada dolcemente verso il corso d'acqua, questa continuità è interrotta dalla negazione delle trame che formavano il tessuto agricolo e che ora sono state sovvertite da nuovi percorsi, indifferenti alla morfologia del territorio, e dalle lottizzazioni. Gli sbancamenti i muri di contenimento, le recinzioni e altri elementi di divisione hanno interrotto il rapporto di continuità che esisteva tra la collina e il fondo valle. In ragione di quanto sopra, l'obiettivo del PS per Bellavista è quello di una qualificazione dello spazio collettivo ma, a differenza di altre situazioni, la questione non può essere affrontata mediante interventi di ristrutturazione urbanistica ma esclusivamente mediante la progettazione degli ampi spazi pubblici e la dotazione di servizi che attribuiscono alle aree centrali del nucleo urbano una funzione aggregativa ed una più definita riconoscibilità. Per il dimensionamento viene pertanto utilizzata la superficie residua dal RU, arrotondata a 1000 mq, da utilizzare per eventuali interventi di edificazione in lotti liberi nel tessuto consolidato.

DIMENSIONAMENTO

Destinazioni d'uso / alloggi / famiglie	Un. Mis.	Q.tà
Residenze, negozi, botteghe	mq SUL	60.498
Commerciale medie strutture	mq SUL	312
Direzionale e attività private di servizio	mq SUL	80
Alloggi	n.	584
Famiglie	n.	572
Alloggi non occupati	n.	19

Dimensionamento delle trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Un. Mis.	Q.tà
Residenziale compreso esercizi di vicinato	mq SUL	1.000

Capacità abitativa	Un. Mis.	Q.tà
Abitanti residenti	n.	1.469
Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	n.	52
Abitanti insediabili per nuova previsione	n.	25
Abitanti totali insediabili	n.	1.546

Art. 86 UTOE 6 Staggia Senese

1. PERIODIZZAZIONE DELL'EDIFICATO. Le fasi di crescita di Staggia Senese sono ben evidenti: lungo l'asse principale, la via Cassia, si è formato un nucleo medievale perimetrato da una cinta muraria ancora esistente ed una rocca sul lato orientale verso il torrente. Sono leggibili le aggiunte esterne alle mura, sempre lungo la via Cassia, e la crescita edilizia degli ultimi quaranta anni nella parte meridionale.

2. ARTICOLAZIONE DELLO SPAZIO URBANO Lo spazio urbano di Staggia è pertanto articolato nei seguenti ambiti: nucleo storico, ambito di rispetto del nucleo storico; tessuto compatto di formazione otto novecentesca; edificato recente di prima periferia; aree miste urbane.

3. SPAZIO COLLETTIVO. Nello spazio collettivo del centro urbano di Staggia si individuano i seguenti capisaldi: Città di impianto storico; Aggregazioni, rete del verde urbano e servizi nella città contemporanea.

4. INDIRIZZI, PRESCRIZIONI E CRITERI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO

- Il RU non dovrà prevedere alcuna espansione del centro urbano di Staggia Senese. Le nuove esigenze abitative, commerciali, direzionali o di servizio dovranno essere soddisfatte mediante interventi di rigenerazione urbana o mediante la edificazione di lotti liberi all'interno del tessuto consolidato.

- Nella formulazione delle previsioni di RU dovranno essere privilegiati quegli interventi di rigenerazione urbana che, per la loro posizione e dimensione, consentano la realizzazione di aree pubbliche e funzioni di interesse generale direttamente e che possano consentire una valorizzazione del nucleo storico, diradandone i volumi che vi si accostano e riordinando l'edificato nelle aree di pertinenza anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica.

- Tutti gli interventi dovranno accompagnarsi, dove necessario, ad una razionalizzazione e adeguamento delle infrastrutture (acquedotto, fognatura, viabilità. . .). A tale scopo la previsione dei singoli interventi nel RU dovrà coordinarsi con i programmi dell'amministrazione comunale, degli altri enti pubblici e dei gestori dei servizi.

- La definizione del margine urbano è affidato al rafforzamento e ulteriore qualificazione della fascia di rispetto del centro storico e dell'area che separa il nucleo urbano dal torrente Staggia. Sul lato occidentale, l'abitato di Staggia è circondato dalla circonvallazione stradale che ne definisce fortemente il limite. Il disegno del margine urbano su tale lato è pertanto affidato alle opere di corredo della stessa circonvallazione stradale (alberature, siepi. . .).

- La dotazione di servizi per il nucleo di Staggia dovrà essere opportunamente raccordata con il disegno di razionalizzazione degli stessi su scala comunale e con il rafforzamento delle politiche per il trasporto pubblico locale.

- Negli ambiti urbani di impianto storico e nelle aree definite dai capisaldi dello spazio collettivo si dovrà perseguire l'obiettivo di qualificare l'offerta commerciale potenziando e incentivando la presenza di attività di vicinato e, in generale, delle attività di servizio (artigianato di servizio, esercizi di somministrazione. . .). A tale scopo il RU dovrà prevedere una riqualificazione, anche mediante progettazione particolareggiata, degli spazi della mobilità pedonale e ciclabile.

Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di edificazione dei lotti liberi dovranno prevedere l'utilizzo di criteri costruttivi che minimizzino il consumo di energia. A tale scopo dovrà essere introdotta una nuova ed appropriata normativa all'interno del Regolamento Edilizio.

All'interno degli atti di governo del territorio dovranno essere predisposte le linee guida per la progettazione del verde, considerata, in particolare, la funzione che il verde urbano riveste per Staggia Senese nella definizione e qualificazione dello spazio collettivo della città.

5. CENTRO STORICO. Gli obiettivi primari sono la conservazione dei caratteri architettonici e degli elementi dell'impianto viario, la progressiva pedonalizzazione, lo sviluppo dell'area come spazio culturale e centro commerciale naturale. I locali a piano terra degli edifici che si affacciano sulla pubblica via dovranno essere destinati ad attività terziarie. Per gli edifici monumentali e per i più importanti "palazzi", formati nel corso dell'ottocento con la riorganizzazione e fusione di cellule elementari di origine medievale, il RU dovrà garantire la conservazione ed il ripristino dei caratteri formali e tipologici; per gli edifici che hanno conservato l'impianto medievale originario potrà essere consentita, nel rispetto dei più importanti elementi formali e strutturali, la riorganizzazione funzionale delle unità abitative per un adeguamento alle esigenze della vita contemporanea; in situazioni di degrado o di incompatibilità degli edifici con il contesto architettonico e urbanistico del nucleo storico si potrà prevedere la ristrutturazione urbanistica. Nel complessivo disegno di valorizzazione del centro storico si attribuisce una particolare importanza alla riqualificazione degli spazi aperti e dell'arredo urbano.

6. TESSUTO COMPATTO DI FORMAZIONE OTTO-NOVECENTESCA. L'area costituisce il primo organico ampliamento della città al di fuori della cinta muraria medievale con un impianto urbanistico che ha trovato definizione nel periodo a cavallo del XIX e del XX secolo. Considerata la ridotta estensione dell'area, la stessa dovrà essere assimilata al centro storico.

Gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno sempre incrementare la dotazione di spazi pubblici ed il miglioramento delle infrastrutture. Inoltre, non si dovranno consentire interventi che comportino aggravio del carico urbanistico nelle zone per le quali sono state individuate criticità sotto il profilo acquedottistico. Tali interventi potranno essere consentiti nel RU esclusivamente a condizione che i problemi infrastrutturali siano risolti preventivamente o contestualmente rispetto alla esecuzione degli stessi.

7. EDIFICATO RECENTE DI PRIMA PERIFERIA. Sono aree a prevalente destinazione residenziale e di servizio che, come tali, vengono confermate dal Piano Strutturale. Nell'ambito di un naturale processo evolutivo, il RU dovrà consentire solo interventi di incremento della qualità complessiva, compreso la eventuale ristrutturazione urbanistica, definendo criteri di intervento da attribuire agli edifici, o gruppi di edifici, sulla base del loro valore architettonico e della compatibilità con il contesto urbano in cui si collocano. Gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno sempre incrementare la dotazione di spazi pubblici ed il miglioramento delle infrastrutture.

8. AREE MISTE URBANE. All'interno del centro urbano di Staggia esistono alcune aree caratterizzate dalla commistione di fabbricati industriali dismessi o sottoutilizzati, con edifici a prevalente uso residenziale. Il RU dovrà pertanto concentrare all'interno di tali aree gli interventi di ristrutturazione urbanistica che dovranno comunque attenersi al criterio generale di apportare miglioramenti alla dotazione di servizi.

9. INFRASTRUTTURE. Il centro urbano di Staggia risulta dotato di tutte le infrastrutture. Il RU dovrà tuttavia affrontare alcuni elementi di criticità in relazione alla struttura acquedottistica. In particolare, nella redazione del RU si dovrà tener conto che gli interventi (rigenerazione urbana o edificazione in lotti liberi nel tessuto consolidato) potranno essere previsti solo se preventivamente o contestualmente saranno risolti i problemi che riguardano l'approvvigionamento idrico.

Prescrizioni ambientali

Devono essere adeguate le strutture di sollevamento di Staggia al fine di risolvere i problemi provocati al depuratore di Castellina Scalo perché la rete fognaria di tipo misto, raccoglie anche le acque di falda della sorgente Fontana e l'attuale stazione di sollevamento crea problemi di rumorosità e lesioni alle tubazioni.

DIMENSIONAMENTO

Destinazioni d'uso / alloggi / famiglie	Un. Mis.	Q.tà
Residenze, negozi, botteghe	mq SUL	109.431
Direzionale e attività private di servizio	mq SUL	1.262
Strutture produttive agricole e altri annessi	mq SUL	551
Alloggi	n.	1.130
Famiglie	n.	1.034
Alloggi non occupati	n.	120

Dimensionamento delle trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Un. Mis.	Q.tà
Residenziale compreso esercizi di vicinato	mq SUL	5.000
Direzionale compreso strutture private di servizio	mq SUL	1.700
Turistico - ricettivo	posti letto	135

Capacità abitativa	Un. Mis.	Q.tà
Abitanti residenti	n.	2.548
Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	n.	297
Abitanti insediabili per nuova previsione	n.	125
Abitanti totali insediabili	n.	2.970

Art. 87 UTOE 2 FOCI - LAME

La zona industriale Foci Lame si è formata sostanzialmente a partire dal 1971, prima con una edificazione diretta e poi, dalla fine degli anni 70, con piani attuativi, compreso un PIP di iniziativa comunale. Solo le zone derivanti da piano attuativo sono dotate delle necessarie aree di standard (verde, parcheggi. .)

Nella zona industriale Foci.Lame si possono individuare i seguenti ambiti:

- insediamenti derivanti da intervento diretto;
- insediamenti realizzati mediante piano attuativo;
- zona mista di Via Pisana;
- area mista di margine loc. Lame.

Insedimenti derivanti da intervento diretto. La zona risulta completamente satura, il RU potrà prevedere esclusivamente interventi sugli edifici esistenti con esclusione di mutamenti di destinazione d'uso dei fabbricati con destinazione artigianale-industriale. E' da escludere anche la edificazione di completamento.

Insedimenti realizzati mediante piano attuativo. I piani attuativi per la edificazione delle zone di espansione industriale risultano già approvati, convenzionati e, in parte, realizzati. Le quantità complessivamente previste dal RU e dai piani attuativi approvati vengono confermate con il dimensionamento del PS, riproponendo le quantità edificabili già previste nel RU stesso e non ancora realizzate. Il RU dovrà tuttavia prevedere un ampliamento delle aree da destinare a standard urbanistici prendendo atto che una parte degli edifici nella zona dei Foci presenta una destinazione commerciale-direzionale e che, in ottemperanza ai criteri contenuti nel PIT e nel PTCP, dovrà essere studiato un assetto di dettaglio che consenta un migliore inserimento dell'area produttiva nel contesto paesaggistico di riferimento. In particolare, le nuove sistemazioni dovranno includere lo spazio compreso tra il margine dell'edificato attuale e il Torrente Foci, in maniera da creare una fascia verde che può svolgere una funzione di limite urbano collegandosi tendenzialmente alla fascia verde dei servizi e dei monumenti che circonda il centro urbano di Poggibonsi ed alla zona prevista per la creazione di un' Area Naturale Protetta di Interesse Locale lungo il Fiume Elsa. Le aree di standard dovranno essere destinate a verde e parcheggi. Di conseguenza l'insediamento produttivo, oltre alle funzioni propriamente industriali-artigianali, potrà comprendere, entro i limiti del proprio dimensionamento e non in aggiunta ad esso, quelle funzioni che per loro caratteristica potrebbero anche far parte, secondo le elaborazioni prodotte fin qui dalla disciplina e dalla manualistica urbanistica, del centro dei servizi e attrezzature di corredo alle zone produttive e che sono usualmente considerate come aree di standard. Si tratta di servizi generali quali sportelli postali e bancari, sedi di fiera campionaria per la promozione delle attività economiche del territorio, mense e altri servizi complementari.

Zona mista di Via Pisana. La zona edificata lungo la via Pisana, nella parte al di fuori del centro urbano di Poggibonsi, ha ormai perso da tempo il carattere di zona industriale artigianale. Lo stesso fenomeno si è verificato, ed in misura più consistente, nelle aree confinanti collocate nel comune di Barberino Val d'Elsa. Questo fenomeno di trasformazione graduale di una vasta area lungo la strada 429 ha messo in evidenza un consistente fenomeno di carenza infrastrutturale. Allo scopo di affrontare le criticità emerse, il RU potrà prevedere la definitiva trasformazione dell'area in polo commerciale direzionale, a condizione che la stessa possa essere dotata, mediante piano particolareggiato o altra forma di piano attuativo, delle necessarie opere di urbanizzazione compreso l'adeguamento della viabilità principale, da realizzarsi in collaborazione con il Comune di Barberino Val d'Elsa, ed un percorso pedonale di collegamento con il centro urbano di Poggibonsi.

Area mista di margine loc. Lame. La zona delle Lame, punto di snodo tra l'area artigianale industriale dei Foci e quella ormai prevalentemente terziaria di Via Pisana, è interessata da una serie eterogenea di attività: residenze, commercio, fabbricati artigianali, stazioni di servizio, depositi del consorzio Agrario, depuratore intercomunale. Lo stesso fenomeno riguarda le aree confinanti del comune di Barberino val d'Elsa. La vicinanza con il raccordo tra la nuova strada 429 e la superstrada Siena-Firenze conferisce all'area una particolare vocazione ad ospitare funzioni legate alla logistica, al deposito di materiali o al commercio all'ingrosso. La contiguità con il territorio aperto e con la fascia verde che circonda il centro urbano di Poggibonsi, conferisce all'area una importanza per la definizione del margine urbano e impone una particolare attenzione nella progettazione paesaggistica degli interventi che dovrà essere affrontata mediante pianificazione attuativa.

Prescrizioni ambientali

Poiché il serbatoio Galloria risulta al limite delle potenzialità di lavoro, interventi che comportino un aumento di consumo idrico, necessitano preliminari interventi a carattere strutturale, oltre al potenziamento delle condotte in uscita dal serbatoio stesso.

In vista delle nuove previsioni urbanistiche deve essere rivisto il sollevamento della condotta che transita per Foci a causa delle ingenti quantità di acqua meteorica che vi si riversano. L'incremento di carico urbanistico a destinazione residenziale dovrà essere accompagnato da un progetto di riduzione del rumore, anche attraverso l'introduzione di elementi naturali con funzione fonoassorbente.

DIMENSIONAMENTO

Destinazioni d'uso / alloggi / famiglie	Un. Mis.	Q.tà
Residenze, negozi, botteghe	mq SUL	17.784
Commerciale grandi strutture	mq SUL	3.850
Commerciale medie strutture	mq SUL	8.057
Direzionale e attività private di servizio	mq SUL	5.490
Alloggi	n.	101
Famiglie	n.	90
Alloggi non occupati	n.	12

Dimensionamento delle trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Un. Mis.	Q.tà
Residenziale compreso esercizi di vicinato	mq SUL	600
Commerciale medie strutture	mq SUL	16.000
Direzionale compreso strutture private di servizio	mq SUL	8.000
Artigianale - industriale, compreso commercio all'ingrosso e depositi	mq SUL	160.000

Capacità abitativa	Un. Mis.	Q.tà
Abitanti residenti	n.	221
Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	n.	27
Abitanti insediabili per nuova previsione	n.	15
Abitanti totali insediabili	n.	263

Art. 88 UTOE 3 DROVE

La zona industriale di Drove, collocata in un versante non visibile dal centro urbano rappresenta la conclusione estrema della città lungo la via cassia superando i limiti comunali per continuare nel territorio di Barberino Val d'Elsa. Fasce urbane facilmente distinguibili partono dalla città con un tessuto compatto, proseguono con una espansione residenziale sparsa a bassa densità, per concludersi con una zona industriale esterna poco percepibile e separata dalla città. L'area assume quindi un carattere di omogeneità funzionale anche quando il sistema, che si è espanso abbandonando la direzione tracciata dalla via Cassia, segue quella identificata dal percorso della superstrada Firenze Siena. Il limite nord, verso il crinale di Cinciano, è poco visibile, ,
tranne dove incontra la vegetazione a ridosso del Drove di Tattera, ma fortemente percepibile per il uso del suolo e per la diversa vocazione ambientale dei due sistemi. La zona è stata edificata a partire dai primi anni 70 senza un minimo di piano attuativo, non esiste alcuna dotazione di spazi pubblici o di aree di standard. La vicinanza con l'uscita di Poggibonsi nord sulla Siena-Firenze attribuisce all'area una vocazione commerciale direzionale che trova riscontro nel dimensionamento di PS. Nella UTOE Drove non sono consentite zone di espansione ma esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione urbanistica ed alla edificazione di singoli lotti di completamento. Questi ultimi tipi di intervento potranno essere consentiti esclusivamente nell'ambito di un Piano particolareggiato o altro tipo di piano attuativo con il quale si riesca ad ottenere un miglioramento sensibile nella dotazione di attrezzature pubbliche ed aree di standard per tutta l'area compresa nell'UTOE. Il piano attuativo dovrà anche definire le linee progettuali per la sistemazione del accesso nord al centro urbano di Poggibonsi.

Prescrizioni ambientali

A Drove deve essere risolto il problema di alcuni scarichi diretti, gestiti da privati, che dovranno essere collegati e convogliati alla depurazione.

DIMENSIONAMENTO

Destinazioni d'uso / alloggi / famiglie	Un. Mis.	Q.tà
Residenze, negozi, botteghe	mq SUL	7.770
Commerciale medie strutture	mq SUL	2.020
Direzionale e attività private di servizio	mq SUL	7.878
Alloggi	n.	33
Famiglie	n.	27
Alloggi non occupati	n.	8

Dimensionamento delle trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Un. Mis.	Q.tà
Commerciale medie strutture	mq SUL	2.000
Direzionale compreso strutture private di servizio	mq SUL	8.000

Capacità abitativa	Un. Mis.	Q.tà
Abitanti residenti	n.	76
Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	n.	24
Abitanti insediabili per nuova previsione	n.	0
Abitanti totali insediabili	n.	100

Art. 89 UTOE 5 Pian dei peschi

La zona industriale di Pian dei Peschi si è sviluppata a partire dagli anni 60, con tutti i problemi di inserimento nel territorio riscontrati per l'insediamento residenziale di Bellavista moltiplicati per l'assenza, in questo caso, di qualsiasi pianificazione attuativa. Nell'area non potranno essere previsti mutamenti di destinazione degli edifici ad uso produttivi né edificazioni di completamento. Un obiettivo del RU dovrà essere quello di una più marcata separazione visiva tra la zona industriale di Pian dei Peschi e quella residenziale di Bellavista. A seguito dell'aschedatura e dell'analisi dei fabbricati, il RU dovrà individuare le categorie di intervento da consentire ai fini di una complessiva riqualificazione dell'area.

DIMENSIONAMENTO

Destinazioni d'uso / alloggi / famiglie	Un. Mis.	Q.tà
Residenze, negozi, botteghe	mq SUL	4.398
Commerciale medie strutture	mq SUL	811
Direzionale e attività private di servizio	mq SUL	523
Strutture produttive agricole e altri annessi	mq SUL	650
Alloggi	n.	33
Famiglie	n.	24
Alloggi non occupati	n.	10

Capacità abitativa	Un. Mis.	Q.tà
Abitanti residenti	n.	54
Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	n.	24
Abitanti insediabili per nuova previsione	n.	0
Abitanti totali insediabili	n.	78

TITOLO IV CONFORMITA' CON IL PTCP E CON IL PIT

Art. 90 conformità del disegno strategico generale

1. In linea generale, la conformità al PTCP ed al PIT è garantita da una scelta di fondo che vede il territorio comunale diviso in due sistemi territoriali: il territorio rurale ed il territorio urbanizzato. Il piano non prevede nessuna espansione oltre gli attuali limiti del territorio urbanizzato, come individuato dal PTCP e formato dai centri di Poggibonsi, Bellavista e Staggia. Nel territorio rurale si prevedono esclusivamente edificazioni finalizzate alla conduzione dei fondi agricoli. Nell'ambito dei centri urbani le possibilità edificatorie sono riferite esclusivamente a interventi di ristrutturazione urbanistica e ad eventuali limitatissimi casi di edificazione di lotti liberi nel tessuto consolidato. Le più importanti possibilità di sviluppo sono riferite a quella attività produttiva che, forse più di ogni altra cosa, marca il carattere identitario del Comune di Poggibonsi. Uno degli obiettivi principali del PS è il mantenimento della distinzione netta tra centri urbani e territorio rurale. A tale scopo il PS individua una fascia verde che circonda il centro di Poggibonsi e che, adeguatamente progettata con criteri paesaggistici, dovrà costituirne il margine. Sotto il profilo paesaggistico vengono individuati, delimitati e tutelati due principali tipi di paesaggio: quello dei crinali e quello del fondovalle e dei ripiani travertinosi. Tutta la normativa di PS si basa sulla individuazione di regole di trasformazione compatibili con la riproduzione dei beni che costituiscono il patrimonio territoriale.

2. Nella redazione degli atti di governo del territorio si dovrà comunque applicare quella parte della normativa di PTCP e di PIT che, anche se non esplicitamente recepita nel PS, riveste carattere prescrittivo secondo la vigente legislazione urbanistica,

Art. 91 Elementi di conformità con il PTCP e con il PIT

1. La conformità del PS al vigente PTCP è perseguita, in particolare, mediante:

- Recepimento della normativa sulla tutela e gestione degli acquiferi nelle aree sensibili di classe 1 e di classe 2 (artt.11,12, 13, 14);
- Individuazione delle "aree di salvaguardia delle opere di captazione destinate al consumo umano" da assoggettare a specifica tutela ai sensi del D.Lgs 152/06 (Art.15);
- Prescrizioni per il RU e per il Regolamento Edilizio in ordine alla adozione di misure per il contenimento dei consumi energetici (Art.26);
- Individuazione degli elementi da mantenere e valorizzare ai fini della tutela della biodiversità (art. 31);

- Recepimento delle disposizioni in materia di tutela del suolo in ordine al contenimento del consumo (artt. 20, 40, 66, 81,82, 83); al contenimento dell'impermeabilizzazione (art. 20); alle attività estrattive (art.23); alle aree tartufigene (art.33);
- Conformità delle previsioni al criterio del "policentrismo insediativo" (artt. 34, 40, 44, 45);
- Definizione del massimo carico insediativo con criteri di sostenibilità ambientale (artt. 66, 69, 81,82, 83, 84, 85, 86, Elaborati VAS);
- Adozione di criteri insediativi morfologici e paesaggistici (artt. 34, 39, 40, 41, 44, 59, 60, 61, 62, 63,);
- Disegno di una articolazione del territorio comunale finalizzata a conservare e migliorare la qualità insediativa, architettonica e paesaggistica, escludendo forme di città diffusa, rafforzando i nodi del sistema urbano, subordinando la eventuale crescita (senza consumo di nuovo suolo) alla effettiva dotazione dei servizi essenziali (artt.33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 44, 45, 66, 69, 80, 81, 82, 83);
- Rispetto dei requisiti ambientali generali (artt. 11, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30);
- Valorizzazione, consolidamento e sviluppo degli insediamenti produttivi sulla base dell'importanza e del ruolo loro attribuito dal PTCP (artt.41, 42, 43, 66, 84, 85, 86);
- Individuazione e adozione di misure di tutela dei principali morfotipi paesaggistici e delle emergenze paesaggistiche presenti nel territorio comunale (artt.59, 60,61);
- Individuazione e adozione di misure di tutela dei Beni Storico architettonici e del patrimonio culturale (art.58)
- Tutela del sistema insediativo storicamente consolidato (artt.38, 40, 44, 45);
- Misure di tutela dei varchi e delle discontinuità del sistema insediativo e delle visuali dalla viabilità (artt. 40, 52, 58, 59, 66, 69);
- Tutela delle aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale: Poggibonsi, Bellavista e Staggia (artt. 33, 34, 35, 39, 40, 66, 80);
- Tutela delle aree di pertinenza degli aggregati e dei beni storico architettonici (artt. 33, 34, 35, 40, 66, 69)
- Valorizzazione degli spazi aperti del sistema insediativo (artt.37, 39, 40, 62, 80);
- Tutela della viabilità storica, strade bianche, tracciati di interesse paesistico (artt.52, 69);
- La specificazione delle aree in cui si debba, di norma, evitare la realizzazione di elettrodotti (art. 69);
- Indicazioni per gli impianti di energia rinnovabile (art. 69);
- Obiettivi e indirizzi per il territorio rurale e per la redazione dei PAPMAA (artt 55,56, 57, 69);

2. Il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) è l'atto di programmazione con il quale la Regione, in conformità con le indicazioni del programma regionale di sviluppo, stabilisce gli orientamenti per la identificazione dei sistemi territoriali, indirizza a fini di coordinamento la programmazione e la pianificazione degli enti locali, e definisce gli obiettivi operativi della propria politica territoriale.

Il PIT contiene direttive e prescrizioni di carattere generale relative all'uso delle risorse essenziali del territorio e alle invarianti strutturali relative al territorio stesso.

La conformità del PS al vigente PIT è perseguita, in primo luogo, con il disegno generale strategico e mediante il recepimento, come sopra specificato, dei contenuti del PTCP, redatto, a sua volta, nella piena conformità con il PIT. Tale generale conformità è rafforzata, in particolare, mediante i seguenti elementi riferiti agli obiettivi dello stesso PIT:

a. Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica" attorno ad uno statuto condiviso

Il PS di Poggibonsi pone tra i suoi principali obiettivi statutari il riconoscimento dei centri urbani e dei nuclei rurali, impedendo la saldatura del tessuto e riconoscendo le particolari caratteristiche di ciascun insediamento.

b. Sviluppare e consolidare la presenza "industriale" in Toscana

La presenza dell'attività produttiva, e manifatturiera in particolare, costituisce elemento fortemente identitario per la città di Poggibonsi. Il PS riconosce tale valore e individua le strategie per il suo sviluppo.

c. Tutelare il patrimonio "collinare" della Toscana

Le analisi eseguite mettono in risalto le qualità ambientali e paesaggistiche del territorio di Poggibonsi, caratterizzato anche da elementi di permanenza della struttura agraria tradizionale, ville-fattoria, nuclei rurali, edifici di rilievo storico architettonico, emergenze vegetazionali. Tali elementi hanno concorso alla identificazione dei caratteri dei singoli sub sistemi del territorio rurale e, di conseguenza, la disciplina di Piano detta norme e criteri dettagliati per l'uso e la tutela del patrimonio che il PIT definisce come "collinare"..

Infine in coerenza con le prescrizioni regionali il PS di Poggibonsi pone tra i suoi obiettivi la limitazione del consumo di suolo, privilegiando il riutilizzo ed il recupero del patrimonio edilizio esistente, la qualità architettonica e tipologica degli insediamenti, il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'incremento dell'utilizzazione di energie rinnovabili, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali.

3. La conformità del PS al PIT/PPR è garantita dall'integrale recepimento delle schede relative alle aree vincolate nel comune di Poggibonsi (artt. 62,63)

RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO

01 Sub-sistema di Cinciano	Un. Mis.	Cambio d'uso territorio rurale	Nuova costruzione	Totale nuove previsioni	Abitanti attuali	Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	Abitanti nuova previsione	Abitanti totali
Residenziale compreso esercizi di vicinato	mq SUL	1.080	-	1.080	209	174	27	410
Commerciale medie strutture	mq SUL			-				
Direzionale compreso strutture private di servizio	mq SUL			-				
Artigianale - industriale, compreso commercio all'ingrosso e depositi	mq SUL			-				
Turistico - ricettivo	posti letto			-				
Agricola e funzioni connesse (*)			(*)					

(*) Tale funzione è dimensionata complessivamente nell'intero sistema del territorio rurale

02 Sub-sistema dei crinali a pettine	Un. Mis.	Cambio d'uso territorio rurale	Nuova costruzione	Totale nuove previsioni	Abitanti attuali	Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	Abitanti nuova previsione	Abitanti totali
Residenziale compreso esercizi di vicinato	mq SUL	8.600	-	8.600	759	540	215	1.514
Commerciale medie strutture	mq SUL			-				
Direzionale compreso strutture private di servizio	mq SUL			-				
Artigianale - industriale, compreso commercio all'ingrosso e depositi	mq SUL			-				
Turistico - ricettivo	posti letto			-				
Agricola e funzioni connesse (*)			(*)					

(*) Tale funzione è dimensionata complessivamente nell'intero sistema del territorio rurale

03 Sub-sistema valle del carfini	Un. Mis.	Cambio d'uso territorio rurale	Nuova costruzione	Totale nuove previsioni	Abitanti attuali	Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	Abitanti nuova previsione	Abitanti totali
Residenziale compreso esercizi di vicinato	mq SUL	1.000	-	1.000	197	49	25	271
Commerciale medie strutture	mq SUL			-				
Direzionale compreso strutture private di servizio	mq SUL			-				
Artigianale - industriale, compreso commercio all'ingrosso e depositi	mq SUL			-				
Turistico - ricettivo	posti letto			-				
Agricola e funzioni connesse (*)			(*)					

(*) Tale funzione è dimensionata complessivamente nell'intero sistema del territorio rurale

04 Sub-sistema di Lecchi - Megognano	Un. Mis.	Cambio d'uso territorio rurale	Nuova costruzione	Totale nuove previsioni	Abitanti attuali	Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	Abitanti nuova previsione	Abitanti totali
Residenziale compreso esercizi di vicinato	mq SUL	2.050	-	2.050	319	120	51	490
Commerciale medie strutture	mq SUL			-				
Direzionale compreso strutture private di servizio	mq SUL			-				
Artigianale - industriale, compreso commercio all'ingrosso e depositi	mq SUL			-				
Turistico - ricettivo	posti letto			-				
Agricola e funzioni connesse (*)			(*)					

(*) Tale funzione è dimensionata complessivamente nell'intero sistema del territorio rurale

05 Sub-sistema della valle dello Staggia	Un. Mis.	Cambio d'uso territorio rurale	Nuova costruzione	Totale nuove previsioni	Abitanti attuali	Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	Abitanti nuova previsione	Abitanti totali
Residenziale compreso esercizi di vicinato	mq SUL	3.000	-	3.000	262	92	75	429
Commerciale medie strutture	mq SUL			-				
Direzionale compreso strutture private di servizio	mq SUL			-				
Artigianale - industriale, compreso commercio all'ingrosso e depositi	mq SUL			-				
Turistico - ricettivo	posti letto			-				
Agricola e funzioni connesse (*)			(*)					

(*) Tale funzione è dimensionata complessivamente nell'intero sistema del territorio rurale

06 Sub-sistema di Maltraverso - Sant'Antonio	Un. Mis.	Cambio d'uso territorio rurale	Nuova costruzione	Totale nuove previsioni	Abitanti attuali	Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	Abitanti nuova previsione	Abitanti totali
Residenziale compreso esercizi di vicinato	mq SUL	3.800	-	3.800	448	117	95	660
Commerciale medie strutture	mq SUL			-				
Direzionale compreso strutture private di servizio	mq SUL			-				
Artigianale - industriale, compreso commercio all'ingrosso e depositi	mq SUL			-				
Turistico - ricettivo	posti letto			-				
Agricola e funzioni connesse (*)			(*)					

(*) Tale funzione è dimensionata complessivamente nell'intero sistema del territorio rurale

07 Sub-sistema della valle dell'Elsa sud	Un. Mis.	Cambio d'uso territorio rurale	Nuova costruzione	Totale nuove previsioni	Abitanti attuali	Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	Abitanti nuova previsione	Abitanti totali
Residenziale compreso esercizi di vicinato	mq SUL	1.900	-	1.900	433	94	47	574
Commerciale medie strutture	mq SUL			-				
Direzionale compreso strutture private di servizio	mq SUL			-				
Artigianale - industriale, compreso commercio all'ingrosso e depositi	mq SUL			-				
Turistico - ricettivo	posti letto			-				
Agricola e funzioni connesse (*)			(*)					

(*) Tale funzione è dimensionata complessivamente nell'intero sistema del territorio rurale

08 Sub-sistema di Montemorli	Un. Mis.	Cambio d'uso territorio rurale	Nuova costruzione	Totale nuove previsioni	Abitanti attuali	Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	Abitanti nuova previsione	Abitanti totali
Residenziale compreso esercizi di vicinato	mq SUL	960	-	960	136	104	24	264
Commerciale medie strutture	mq SUL			-				
Direzionale compreso strutture private di servizio	mq SUL			-				
Artigianale - industriale, compreso commercio all'ingrosso e depositi	mq SUL			-				
Turistico - ricettivo	posti letto			-				
Agricola e funzioni connesse (*)			(*)					

(*) Tale funzione è dimensionata complessivamente nell'intero sistema del territorio rurale

09 Sub-sistema di Montefalconi	Un. Mis.	Cambio d'uso territorio rurale	Nuova costruzione	Totale nuove previsioni	Abitanti attuali	Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	Abitanti nuova previsione	Abitanti totali
Residenziale compreso esercizi di vicinato	mq SUL	290	-	290	114	82	7	203
Commerciale medie strutture	mq SUL			-				
Direzionale compreso strutture private di servizio	mq SUL			-				
Artigianale - industriale, compreso commercio all'ingrosso e depositi	mq SUL			-				
Turistico - ricettivo	posti letto			-				
Agricola e funzioni connesse (*)			(*)					

(*) Tale funzione è dimensionata complessivamente nell'intero sistema del territorio rurale

10 Sub-sistema della valle dell'Elsa nord	Un. Mis.	Cambio d'uso territorio rurale	Nuova costruzione	Totale nuove previsioni	Abitanti attuali	Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	Abitanti nuova previsione	Abitanti totali
Residenziale compreso esercizi di vicinato	mq SUL	170		170	61	3	4	68
Commerciale medie strutture	mq SUL			-				
Direzionale compreso strutture private di servizio	mq SUL			-				
Artigianale - industriale, compreso commercio all'ingrosso e depositi	mq SUL			-				
Turistico - ricettivo	posti letto			-				
Agricola e funzioni connesse (*)			(*)					

(*) Tale funzione è dimensionata complessivamente nell'intero sistema del territorio rurale

TOTALE Sistema del Territorio Rurale	Un. Mis.	Cambio d'uso territorio rurale	Nuova costruzione	Totale nuove previsioni	Abitanti attuali	Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	Abitanti nuova previsione	Abitanti totali
Residenziale compreso esercizi di vicinato	mq SUL	21.850	-	21.850	2.938	1.375	570	4.883
Commerciale medie strutture	mq SUL	-	-	-				
Direzionale compreso strutture private di servizio	mq SUL	-	-	-				
Artigianale - industriale, compreso commercio all'ingrosso e depositi	mq SUL	-	-	-				
Turistico - ricettivo	posti letto	-	-	-				
Agricola e funzioni connesse (**)	mq SUL	-	14.800	14.800				

(**) In maniera indicativa si stimano circa 200 nuovi posti letto in strutture agrituristiche da realizzare mediante utilizzazione di edifici esistenti con destinazione rurale

UTOE 01 POGGIBONSI	Un. Mis.	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato (*)	Abitanti attuali	Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	Abitanti nuova previsione	Abitanti totali
Residenziale compreso esercizi di vicinato	mq SUL	80.000	21.917	2.523	2.000	26.440
Commerciale medie strutture	mq SUL	10.000				
Direzionale compreso strutture private di servizio	mq SUL	20.000				
Commercio all'ingrosso e depositi	mq SUL	5.000				
Turistico - ricettivo	posti letto	100				

(*) residuo da R.U. = mq 116.698 di cui mq 64.223 residenziale; mq 44.475 commerciale./direzionale; mq 8.000 turistico/ricettivo). Le quantità relative alle destinazioni "Residenziale compreso esercizi di vicinato" e "Commerciale medie strutture" potranno essere inserite nel primo R.U. in misura non superiore al 50%.

UTOE 04 BELLAVISTA	Un. Mis.	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato (**)	Abitanti attuali	Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	Abitanti nuova previsione	Abitanti totali
Residenziale compreso esercizi di vicinato	mq SUL	1.000	1.469	52	25	1.546
Commerciale medie strutture	mq SUL					
Direzionale compreso strutture private di servizio	mq SUL					
Commercio all'ingrosso e depositi	mq SUL					
Turistico - ricettivo	posti letto					

(**) Residuo da R.U. = mq 920.

UTOE 06 STAGGIA SENESE	Un. Mis.	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato (***)	Abitanti attuali	Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	Abitanti nuova previsione	Abitanti totali
Residenziale compreso esercizi di vicinato	mq SUL	5.000	2.548	297	125	2.970
Commerciale medie strutture	mq SUL					
Direzionale compreso strutture private di servizio	mq SUL	1.700				
Commercio all'ingrosso e depositi	mq SUL					
Turistico - ricettivo	posti letto	135				

(***) Le previsioni di R.U. sono state completamente realizzate ad eccezione dei 135 posti letto che vengono confermati. Le nuove previsioni derivano da valutazioni di nuove esigenze di rigenerazione urbana. Tale quantità potrà essere inserita nel primo R.U. in misura non superiore al 50% ad eccezione dei posti letto di tipo turistico - ricettivo che potranno essere previsti per intero

TOTALE UTOE Poggibonsi, Bellavista e Staggia Senese	Un. Mis.	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Abitanti attuali	Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	Abitanti nuova previsione	Abitanti totali
Residenziale compreso esercizi di vicinato	mq SUL	86.000	25.934	2.872	2.150	30.956
Commerciale medie strutture	mq SUL	10.000				
Direzionale compreso strutture private di servizio	mq SUL	21.700				
Commercio all'ingrosso e depositi	mq SUL	5.000				
Turistico - ricettivo	posti letto	235				

UTOE 02 FOCI - LAME	Un. Mis.	Insedimenti di nuovo impianto (*)	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Abitanti attuali	Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	Abitanti nuova previsione	Abitanti totali
Residenziale compreso esercizi di vicinato	mq SUL		600	221	27	15	263
Commerciale medie strutture	mq SUL		16.000				
Direzionale compreso strutture private di servizio	mq SUL		8.000				
Artigianale - industriale, compreso commercio all'ingrosso e depositi	mq SUL	160.000					
Turistico - ricettivo	posti letto						

(*) Residuo da R.U. = 80.000 mq di Sup. Coperta, corrispondenti a 160.000 mq di S.U.L.

UTOE 03 DROVE	Un. Mis.	Insedimenti di nuovo impianto	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Abitanti attuali	Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	Abitanti nuova previsione	Abitanti totali
Residenziale compreso esercizi di vicinato	mq SUL			76	24	-	100
Commerciale medie strutture	mq SUL		2.000				
Direzionale compreso strutture private di servizio	mq SUL		8.000				
Artigianale - industriale, compreso commercio all'ingrosso e depositi	mq SUL						
Turistico - ricettivo	posti letto						

UTOE 05 PIANDIPESCHI	Un. Mis.	Insedimenti di nuovo impianto	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Abitanti attuali	Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	Abitanti nuova previsione	Abitanti totali
Residenziale compreso esercizi di vicinato	mq SUL			54	24	-	78
Commerciale medie strutture	mq SUL						
Direzionale compreso strutture private di servizio	mq SUL						
Artigianale - industriale, compreso commercio all'ingrosso e depositi	mq SUL						
Turistico - ricettivo	posti letto						

TOTALE UTOE Foci - Lame, Drove e Piandipeschi	Un. Mis.	Insedimenti di nuovo impianto	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Abitanti attuali	Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	Abitanti nuova previsione	Abitanti totali
Residenziale compreso esercizi di vicinato	mq SUL	-	600	351	75	15	441
Commerciale medie strutture	mq SUL	-	18.000				
Direzionale compreso strutture private di servizio	mq SUL	-	16.000				
Artigianale - industriale, compreso commercio all'ingrosso e depositi	mq SUL	160.000	-				
Turistico - ricettivo	posti letto	-	-				

TOTALE Sistema del territorio urbanizzato	Un. Mis.	Insedimenti di nuovo impianto	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Abitanti attuali	Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	Abitanti nuova previsione	Abitanti totali
Residenziale compreso esercizi di vicinato	mq SUL	-	86.600	26.285	2.947	2.165	31.397
Commerciale medie strutture	mq SUL	-	28.000				
Direzionale compreso strutture private di servizio	mq SUL	-	37.700				
Artigianale - industriale, compreso commercio all'ingrosso e depositi	mq SUL	160.000	5.000				
Turistico - ricettivo	posti letto	-	235				

TOTALE Intero territorio	Un. Mis.	Cambio d'uso territorio rurale	Nuove costruzioni rurali	Insedimenti di nuovo impianto	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Abitanti attuali	Abitanti stimati insediabili in alloggi non occupati	Abitanti nuova previsione	Abitanti totali
Residenziale compreso esercizi di vicinato	mq SUL	22.850	-	-	86.600	29.223	4.322	2.735	36.280
Commerciale medie strutture	mq SUL	-	-	-	28.000				
Direzionale compreso strutture private di servizio	mq SUL	-	-	-	37.700				
Artigianale - industriale, compreso commercio all'ingrosso e depositi	mq SUL	-	-	160.000	5.000				
Turistico - ricettivo	posti letto	-	-	-	235				
Agricola e funzioni connesse	mq SUL	-	14.800	-	-				