

COMUNE DI POGGIBONSI

PROTOCOLLO GENERALE
Nr.0024461 Data 18/10/2013
Tit. 06 Arrivo

**Al Signor Sindaco del Comune di
Poggibonsi
Piazza Cavour
53036 Poggibonsi**

Oggetto: Osservazione alla Piano Strutturale del Comune di Poggibonsi
adottato con delibere di Consiglio Comunale n°84 del 22/07/2013- (B.U.R.T.)
del 20/08/2013

Richiedenti:

C.N.A. Area Val d'elsa

con sede in Via Salceto n. 123 Poggibonsi, per essa il Presidente Mario Campatelli;

CONFCOMMERCIO

con sede in Viale Marconi n. 6 Poggibonsi, per essa il Presidente Mario Volterrani;

CONFESERCENTI

con sede in Via Salceto n. 91 Poggibonsi, per essa il Presidente Marco Rossi;

C.I.A. SIENA

con sede in Viale Sardegna n. 36 Siena, per essa il Presidente Mugnaini Gabriele;

CONFARTIGIANATO SENESE

con sede in Via dell'Artigianato n. 2 Siena, per essa il Presidente Mario Cerri;

COLDIRETTI Siena

ufficio di Zona via della Lisciata n. 2 Colle di Val D'Elsa Il Responsabile Contigiani Carlo

Unione Provinciale Agricoltori di Siena

Con sede in Via Massetana Romana n. 50/A Siena per essa il suo Presidente Cinughi De Pazzi Alessandro

API SIENA

con sede in Via. Salceto 123 Poggibonsi, per essa il suo Presidente Giotti Lorenzo

Le sottoscritte Associazioni, presa visione del Piano strutturale adottato con deliberazione consiliare n. 84 del 22/07/2013 , al fine di apportare il proprio contributo alla formazione del piano strutturale **presenta la seguente osservazione relativamente ai seguenti articoli 13, 14, 32, 38, 43, 45,46,56,57,58, 63,67, 68, 70, 72, 74, 76, 77, 79, 83, 84, 87, 88, 90, 91.**

Premessa:

In ogni articolo è riportato sia il periodo che si propone di cancellare, evidenziato da due linee sulle parole (~~da cancellare~~) sia il periodo che si propone di aggiungere evidenziato da una sottolineatura (da aggiungere). Al termine di ogni articolo sono riportate le considerazioni alla base delle nostre proposte.

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.~~

Motivazioni a supporto delle modifiche proposte all'articolo 32

Si chiede la cancellazione del comma 6 che ripete il comma 3

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.

Motivazioni a supporto delle modifiche proposte all'articolo 38:

Si propone di cancellare parte del comma 6 che lascia spazio ad interpretazioni

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 localizzativa 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.

3. Le aree produttive potranno ospitare alloggi a servizio della attività produttiva, per custodia o abitazione del titolare nelle modalità che il Regolamento Urbanistico dovrà indicare

Motivazioni a supporto delle modifiche proposte all'articolo 43:

Si propone di consentire la possibilità di custodire l'attività.

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.~~

È da disincentivare il riuso di edifici secondo parametri edilizi tali da compromettere il loro carattere originario o da danneggiare il contesto rurale, e la diffusione di carico conseguente agli interventi di riuso tale da gravare impropriamente sulla rete insediativa e infrastrutturale minore con il progressivo aumento della 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.~~

Nel territorio rurale la conservazione degli edifici e manufatti di interesse testimoniale o di valore storico prevale per la determinazione degli interventi urbanistico edilizi ammissibili.

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.

Motivazioni a supporto delle modifiche proposte all'articolo 45:

Il comma 2 sembra non consentire la trasformazione degli immobili esistenti anche se di pessima qualità; si propone di sostituirlo integralmente con il comma 7 dell'articolo 14.3. del vigente PTCP

Il Comma 4 lascia spazio ad interpretazioni; si propone di sostituirlo integralmente con il comma 6 dell'articolo 14.3 del vigente PTCP.

Art. 46 Capisaldi del sistema insediativo del territorio rurale (articolo proposto)

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.~~

Il presente piano indica la percezione visiva quale fattore della valutazione dell'interesse paesistico: considera la visualità e la panoramicità quale prestazione paesaggistica da tutelare e valorizzare e individua pertanto i varchi, i punti di vista e i tracciati, i belvedere, le visuali e le percezioni dalle viabilità quali componenti del progetto dei luoghi e del paesaggio insito in ogni intervento sul territorio. In particolare sono tutelati luoghi, punti di vista, ecc... grazie ai quali si stabiliscono le principali relazioni visive fra la collettività e le emergenze paesaggistiche.

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.

Motivazioni a supporto delle modifiche proposte all'articolo 46:

Nel comma 2 si propone di eliminare l'ultimo periodo in quanto la prescrizione è più consona alle norme di Regolamento Urbanistico.

Il comma 3 è di difficile interpretazione, tutelare integralmente la sistemazione agraria, la tessitura agraria di impianto mezzadrile ancora esistente e la coltivazione dell'olivo potrebbero porre limitazioni d'impresa e pertanto si propone di sostituirlo con l'analogo articolo 13.11 del vigente PTCP.

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 come definite dall'art.2135 del cc (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 . . .).

Motivazioni a supporto delle modifiche proposte all'articolo 56:

Il riferimento all'art. 2135 rende più chiaro quali sono le attività connesse ed integrative riferibili alla multifunzionalità dell'azienda agricola.

Art. 2135 del codice civile

LIBRO QUINTO. Del lavoro - TITOLO SECONDO. Del lavoro nell'impresa - CAPO SECONDO. Dell'impresa agricola - SEZIONE PRIMA. Disposizioni generali

E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.

Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine.

Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge

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 vernacolarismo. 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.

Motivazioni a supporto delle modifiche proposte all'articolo 57:

Si propone di togliere alcune indicazioni del comma 8 in quanto difficili da applicare e non presenti nel PTCP.

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 (come descritte dall' Art.2135 del cc.)

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 ed alla degustazione sono incluse attività didattiche, culturali 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.
- Residenza protetta e/o casa di riposo per anziani

Motivazioni a supporto delle modifiche proposte all'articolo 58:

Il riferimento all'art. 2135 rende più chiaro quali sono le attività connesse ed integrative riferibili alla multifunzionalità dell'azienda agricola.

Si propone di aggiungere alcune destinazioni d'uso di alto valore sociale.

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 oggetto, 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 quella 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.
- Riutilizzazione 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 massima.

- 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 culturale ecc. .

Motivazioni a supporto delle modifiche proposte all'articolo 63:

Il comma 4 tratta del rinnovo dei vigneti meccanizzati, pone limiti sulla estensione dei vigneti e invita all'uso dei terrazzamenti; prevede il recupero del verde agrario di vecchio impianto.

Prevede la tutela integrale della coltura promiscua cosa impossibile da realizzare e mantenere in quanto trattasi di colture a fine ciclo naturale.

Il comma 5 pone di limiti per i silos.

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 Staggia) 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 ~~e 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".

Motivazioni a supporto delle modifiche proposte all'articolo 67:

Comma 12

Il comma 12 pone limiti sul riutilizzo di contenitori rurali ormai obsoleti congelandoli di fatto nello stato in cui sono. Si chiede che sia consentito il recupero di tali spazi.

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 parziale 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.

Motivazioni a supporto delle modifiche proposte all'articolo 68

Rispettare il DM 1444 del 1968 è obbligo di Legge.

Il comma 2 adottato lascia intendere che il DM 1444 del 1968 debba essere rispettato solamente nelle UTOE indicate.

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 riduzione del RU è l'ammodernamento della rete idrica con sostituzione delle tubazioni obsolete, al fine di limitare le percentuali di perdite delle 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.~~

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

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.~~

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 presente piano condivide i seguenti obiettivi generali:

- riduzione della produzione e della pericolosità dei rifiuti;

- riutilizzo e valorizzazione dei rifiuti sotto forma di materia, anche attraverso l'incremento della raccolta differenziata;

- individuazione e realizzazione di un sistema di gestione dei rifiuti che dia priorità al reimpiego, al riciclaggio ed ad altre forme di recupero di materia, rispetto alle altre forme di recupero del contenuto energetico dei rifiuti;

- smaltimento in condizioni di sicurezza dei soli rifiuti che non hanno altra possibilità di recupero o trattamento.

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 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 Becquerel/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.

Motivazioni a supporto delle modifiche proposte all'articolo 70

Dal primo periodo risulta chiaro che tutto l'articolo è basato sul sostantivo Prescrizioni.

Le prescrizioni sono tassative ed inderogabili.

Comma 1

L'argomento Risorsa Acqua, sancisce inderogabilmente che in mancanza di "ammodernamento della rete idrica con sostituzione delle tubazioni obsolete " non sarà possibile per l'Amministrazione Comunale la redazione del Regolamento Urbanistico.

Il comma 1 quindi impedisce di fatto la redazione del regolamento urbanistico.

Il Comma 2 per ogni intervento prevede l'obbligo di realizzare una campagna di sensibilizzazione verso la raccolta differenziata. Non è chiaro come ed in quali dimensioni ciò debba avvenire. Inserisce inoltre l'obbligo di isole ecologiche o in alternativa il posizionamento di campane e cassonetti differenziati.

Non risulta chiaro quali siano i poteri che l'Amministrazione ha per obbligare l'azienda di riferimento a fare la raccolta secondo tali indicazioni.

A nostro avviso è preferibile riportare in modo integrale l'articolo 10.4 del PTCP.

Il Comma 4 lettera b prescrive di adottare *tutte le misure necessarie per ridurre i flussi di traffico*, o comunque mitigarne l'impatto. Una prescrizione più severa di quella indicata dal PTCP.

L'aggettivo *tutte* significa nessuna esclusa fra le misure esistenti. Un impegno che per l'Amministrazione Comunale rischia di essere insostenibile. Per questo motivo proponiamo di cancellare la definizione *tutte*

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, o qualora ci sia la necessità di procedere ad una riduzione di volumi esistenti in contrasto con il paesaggio, 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 intervisibilità, 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 intervisibilità, 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 agroforestale 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.

Motivazioni a supporto delle modifiche proposte all'articolo 72:

Si propone di aggiungere una possibilità di intervento al comma 2, in quanto consente la possibilità di migliorare il paesaggio.

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. ~~e 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

Motivazioni a supporto delle modifiche proposte all'articolo articolo 74:

Si propone di togliere il periodo di difficile interpretazione.

Art. 76 Sub sistema di Lecchi Megognano - 4

1. OBIETTIVI DI QUALITÀ

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

Motivazioni a supporto delle modifiche proposte all'articolo 76:

Si propone di togliere il periodo di difficile interpretazione.

Art. 77 Sub sistema della Valle dello Staggia - 5

1. OBIETTIVI DI QUALITÀ

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 Subsystema 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

Motivazioni a supporto delle modifiche proposte all'articolo 77 :

Si propone di togliere il periodo di difficile interpretazione.

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 o per il miglioramento del patrimonio esistente e collocarsi al di fuori delle zone di tutela degli acquiferi in aree sensibili di classe 1, qualora non se ne dimostri la assoluta impossibilità a causa della configurazione aziendale, o qualora ci sia la necessità di procedere ad una riduzione di volumi esistenti in contrasto con il paesaggio.

- 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%.

- 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

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

Motivazioni a supporto delle modifiche proposte all'articolo 79:

Si propone la modifica al comma 2 al fine di consentire interventi necessari o migliorativi.

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.~~ A tale scopo la previsione del piano previsionale strategico dovrà prendere in considerazione le sole aree con infrastrutture adeguate (acquedotto, fognatura, viabilità.....) o in corso di adeguamento o il cui adeguamento sia previsto nel piano triennale delle opere pubbliche.

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% della 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 pubblico.

Motivazioni a supporto delle modifiche proposte all'articolo 83:

Risulta di fondamentale importanza che al momento della approvazione del Regolamento Urbanistico sia assolutamente chiaro quali interventi potranno essere realizzati

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. A tale scopo la previsione del piano previsionale strategico dovrà prendere in considerazione le sole aree con infrastrutture adeguate (acquedotto, fognatura,viabilità.....) o in corso di adeguamento o il cui adeguamento sia previsto nel piano triennale delle opere pubbliche.

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 edili-

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 maniere 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 **che potrà essere inserita** 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", formatisi 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 ~~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 costituita 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 verifiche e/o interventi a carattere strutturale finalizzate al soddisfacimento del fabbisogno idrico indotto dall'aumento di carico urbanistico previsto, 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.

Motivazioni a supporto delle modifiche richieste articolo 84

E' fondamentale legare le previsioni urbanistiche all'effettiva cantierabilità.

Il concetto di *adeguate caratteristiche sotto il profilo funzionale e didattico* è troppo vago e mutevole.

Il concetto di *criticità reale o percepita* può creare problemi di interpretazione e valutazione.

Comma 4

Poiché la Regione Toscana ha allo studio un unico regolamento edilizio per l'intera regione, è preferibile non avere l'obbligo di inserimento in un regolamento.

Comma 12

Riteniamo che una norma urbanistica chiara e attuabile non debba essere legata al concetto di miglioramento gestionale di una parte di acquedotto.

Fondamentale che l'amministrazione inserisca nel suo piano triennale delle opere pubbliche la soluzione al cedimento strutturale della fognatura di campostaggia. Senza tale intervento non si possono realizzare interventi che portino un aumento di carico urbanistico in tutto l'UTOE 1 Poggibonsi.

Nelle prescrizioni ambientali dovrà essere aggiunta la possibilità di verifica delle potenzialità della rete idrica esistente.

Art. 87 UTOE 2 FOCI – LAME

Insedimenti derivanti da intervento diretto. La zona risulta completamente satura, il RU potrà prevedere esclusivamente interventi sugli edifici esistenti. E' consentito il cambio di destinazione d'uso da artigianale-industriale a commerciale all'ingrosso, magazzini e prodotti ingombranti, oltre alle attività di servizio. E' consentito la edificazione di completamento 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 verifiche e/o interventi a carattere strutturale finalizzate al soddisfacimento del fabbisogno idrico indotto dall'aumento di carico urbanistico previsto, 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.

Motivazioni a supporto delle modifiche richieste articolo 87

Si propone la modifica al comma 1 al fine di consentire interventi necessari o migliorativi.

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. E' consentito il cambio di destinazione d'uso da artigianale-industriale a commerciale all'ingrosso, magazzini e prodotti ingombranti, oltre alle attività di servizio. 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, dovrà essere realizzata una fognatura pubblica che colleghi la zona alla depurazione ~~che dovranno essere collegati e convogliati alla depurazione.~~

Motivazioni a supporto delle modifiche richieste all'articolo 88

E' impossibile per un privato realizzare un collettore di tali proporzioni.

Dovrà quindi essere realizzata un'opera pubblica che consenta ai privati di allacciarsi.

Si propone la modifica al comma 1 al fine di consentire interventi necessari o migliorativi.

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. E' consentito il cambio di destinazione d'uso da artigianale-industriale a commerciale all'ingrosso, magazzini e prodotti ingombranti, oltre alle attività di servizio.

~~E' consentito la edificazione di completamento. 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'a schedatura 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

Motivazioni a supporto delle modifiche richieste all'articolo 89

Si propone la modifica al comma 1 al fine di consentire interventi necessari o migliorativi.

Art. 90 Conformità del disegno strategico

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 costituire 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.~~

Motivazioni a supporto delle modifiche richieste all'articolo 90

Un comma inutile ed interpretabile.

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~~); (Art.28);
- 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, 44, ~~66~~, 67, 84, 85, 86, 87);
- 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, 46, 47);
- Misure di tutela dei varchi e delle discontinuità del sistema insediativo e delle visuali dalla viabilità (artt. 40, 52, 58, 59, 66, ~~69~~, 70);
- Tutela delle aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale: Poggibonsi, Bellavista e Staggia (artt. ~~33~~, 34, 35, 39, 40, 66, 67, 80);
- Tutela delle aree di pertinenza degli aggregati e dei beni storico architettonici (artt. ~~33~~, 34, 35, 36, 40, 41, 66, 67, ~~69~~, 70)
- Valorizzazione degli spazi aperti del sistema insediativo (artt.~~37~~, 38, 39, 40, ~~62~~, 63, 80);
- Tutela della viabilità storica, strade bianche, tracciati di interesse paesistico (artt.~~52~~, 53, ~~69~~, 70);
- La specificazione delle aree in cui si debba, di norma, evitare la realizzazione di elettrodotti (art. ~~69~~, 70);
- Indicazioni per gli impianti di energia rinnovabile (art. ~~69~~, 70);
- Obiettivi e indirizzi per il territorio rurale e per la redazione dei PAPMAA (artt ~~55~~,56, 57, 58, ~~69~~, 70);

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)

Motivazioni a supporto delle modifiche richieste all'articolo 91

In questo articolo sono contenuti tutti gli elementi di conformità del PS agli strumenti della pianificazione sovraordinata.

Risulta importante che tali riferimenti siano esatti.

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'ARSA.

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 allagate 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 qualitativa 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 10m.

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".

Riflessioni sull'articolo 13

Si invita l'Amministrazione Comunale ad iniziare la procedura di richiesta di riclassificazione, ai sensi dell'articolo 10.1.4 del vigente PTCP, per le aree ritenute importanti per lo sviluppo della città di Poggibonsi.

L'articolo 13 limita di fatto qualsiasi tipo di intervento all'interno degli acquiferi di classe 1.

Fra le aree di classe uno possiamo considerare il centro urbano di Poggibonsi fra via San Gallo ed il torrente Staggia, la zona di Fontana, la zona di Pian dei Campi, Montemorli, Sant'Antonio, Pian dei Pini, la Corta, Pianuzzo, Staggia, Pian dei Peschi, Bellavista.

Tutte le prescrizioni di tale articolo derivano dal PTCP.

Di seguito alcuni aspetti da non sottovalutare:

Il Comma 2 impedisce lo svolgimento di una attività che impieghi sostanze pericolose.

Che cosa s'intende per sostanze pericolose?

Sono considerati "sostanze pericolose" tutti quei prodotti utilizzati sul posto di lavoro che, quando non sono sotto controllo, possono causare danni alla salute dei lavoratori. Queste sostanze sono tipicamente: solventi, vernici, lacche, gas infiammabili, come ad esempio il gas di petrolio liquefatto (GPL), polvere delle macchine di lavorazione, ma anche polveri di prodotti per alimentazione (p.e. farina.).

Il comma 4 impone l'obbligo di adeguamento degli impianti di smaltimento entro tre anni dalla approvazione del piano.

Il comma 7 impone che le nuove fognature ed eventuali fosse biologiche dovranno essere alloggiare in manufatti a tenuta (quindi doppi) ed ispezionabili. Cosa si intende per ispezionabili?

La definizione ispezionabili potrebbe implicare tutta una serie di contestazioni ed obiezioni sulla effettiva ispezionabilità.

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'ARSA.
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 alloggiate 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 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".

Riflessioni sull'articolo 14

L'articolo 14 pone limitazioni agli interventi all'interno degli acquiferi di classe 2.

Si invita l'Amministrazione Comunale ad iniziare la procedura di richiesta di riclassificazione, ai sensi dell'articolo 10.1.4 del vigente PTCP, per le aree ritenute importanti per lo sviluppo della città di Poggibonsi.

Fra le aree di classe due possiamo considerare gran tutto il centro urbano di Poggibonsi escluso quello in classe 1, tutta la zona industriale dei Foci, le aree agricole di Casanova, Foci, Sevestro, Talciona

C.N.A. Area Val d'elsa

Presidente Mario Campatelli

CONFCOMMERCIO

Presidente Mario Volterrani

CONFESERCENTI

Presidente Marco Rossi

C.I.A. SIENA

Presidente Mugnaini Gabriele

CONFARTIGIANATO SENESE

Presidente Mario Cerri

COLDIRETTI Siena

Responsabile Contigiani Carlo

Unione Provinciale Agricoltori di Siena

Presidente Cinughi De Pazzi Alessandro

API SIENA

Presidente Giotti Lorenzo

[Handwritten signatures and stamps]

**FEDERAZIONE PROVINCIALE
COLDIRETTI
UFFICIO ZONE DI COLLEVALE D'ELSA
53034 Colle Val d'Elsa (VI)**

API Siena