

**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

I sottoscritti,

BANDINI Alessandro nato a COLLE DI VAL D'ELSA il 01/12/1949 (BNDLSN49T01C847A)

BARTALI Loriani nata a SIENA il 21/04/1948 (BRTLNR48D61I726F),

in qualità di proprietari degli immobili e terreni posti in pian dei campi loc. San Lorenzo a Poggibonsi e di seguito elencati.

Catasto Fabbricati: Foglio 40 particelle 43, 240, 245, 248, 364 e foglio 33 particelle 191, 231.

Catasto Terreni foglio 33 particelle 79, 85, 139, 170,173,174,183,184,185, 186,187 e foglio 40 particelle 340, 232, 240, 242, 210,211, 204,205, 200, 201,

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 **presentano osservazione ai seguenti articoli 45,46,57,58, 63, 67,72,79.**

Premessa:

L'area in oggetto è individuata come area di pertinenza degli edifici del territorio rurale ed inserita nel Sub sistema della Valle dell'Elsa sud - 7

Negli immobili viene attualmente svolta una attività ricettiva e di ristorazione.

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. 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. 57 Invarianti strutturali della struttura agro forestale**

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

- tipi di coltura e combinazioni colturali prevalenti;

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

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

3. Il PS, al fine aumentare la biodiversità dell'agroecosistema, identifica nelle tessiture agrarie di pregio a maglia fitta un elemento da sottoporre a tutela o da ricostituire con tecniche agrarie aggiornate, per i molteplici ruoli svolti, sia sotto il profilo paesaggistico che sotto quello ecologico e di difesa del suolo (ecologico-ambientali, storico-culturali, estetico-percettivi e dell'aspetto sensibile).

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

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

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

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

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

- la conservazione, tutela e restauro del paesaggio agrario costituito dalle sistemazioni colturali tradizionali, dalle colture promiscue tradizionali, con particolare riferimento ai tessuti agrari con prevalenza dell'olivo e del promiscuo posto a corona o comunque in prossimità degli edifici rurali (ville, fattorie, poderi) o sui crinali; dai tessuti agrari con colture miste posti nei ripiani travertinosi, dai prati pascolo con alberi isolati; dai tessuti agrari di pianura e di fondovalle in cui le sistemazioni idraulico agrarie sono direttamente influenzate dalla idrogeomorfologia del territorio;
- la conservazione e la tutela delle piantate residuali, come gelsi, filari di vite arborata, aceri a spalliera, in particolare se poste a bordo strada (sia principale che campestre), sul limitare dei campi coltivati, lungo la rete scolante o comunque visibili dalla viabilità;
- la conservazione e la tutela degli alberi isolati;
- ~~il mantenimento della vegetazione igrofila spontanea naturale (non infestante) lungo i fossi e le canalette (es. salici, canneti, etc.);~~
- il mantenimento della vegetazione arborea ed arbustiva lungo la viabilità sia principale che campestre, e posta sul limitare dei campi coltivati, i ciglioni e le scarpate, (alberi, ~~arbusti e specie erbacee tradizionali~~);
- la conservazione e la tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie. Il recupero delle sistemazioni idraulico agrarie laddove queste si presentino completamente degradate (crolli totali) può avvenire anche con soluzioni alternative purché le tecniche costruttive e l'utilizzo del materiale siano coerenti con il contesto

paesaggistico sia dal punto di vista ecologico , storico-culturale e percettivo-visivo, e migliorative dal punto di vista idrogeologico;

- la conservazione e la valorizzazione dei manufatti di antica formazione sia nella loro efficienza che come testimonianze storico-culturali;
- il mantenimento dei caratteri della viabilità campestre.

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

- impedire di introdurre caratteri urbani all'interno dei paesaggi agrari, quali recinzioni con muretti, cancellate ecc, siepi topiarizzate (geometriche) con specie arbustive invasive e decontestualizzate, in particolare a delimitazione delle proprietà private (anche se di insediamenti recenti). Generalmente sono consigliate reti metalliche, accompagnate da siepi arbustive informali che riprendono la composizione delle fasce di vegetazione naturale presenti nel contesto paesaggistico o comunque tipologie di recinzioni che siano coerenti con i caratteri architettonici locali;

- controllare l'inserimento di specie arboree ed arbustive sia a fini ornamentali che per opere di consolidamento. L'introduzione della vegetazione arborea e arbustiva in genere nei paesaggi a carattere agrario deve utilizzare specie autoctone e coerenti al loro ruolo nel contesto paesaggistico, impedendo l'inserimento di piante esotiche decontestualizzate quali ad esempio il cipresso dell'Arizona e leyland , thuje , lauroceraso e specie simili. Si deve inoltre limitare il proliferare di nuove alberature di cipressi comuni (*Cupressus sempervirens*), in particolare come elementi di arredo di viali o disposti lungo i confini delle proprietà delle pertinenze degli edifici rurali che tendono a banalizzare, omologare il paesaggio e a diffondere ormai immagini stereotipate. In ogni caso la creazione di filari alberati o di piantagioni di alberature, ad esempio per il consolidamento di versanti, per la realizzazione di viali a carattere ornamentale a supporto di poderi, in particolare se costituiti da alberi di prima grandezza, devono essere attentamente progettati e valutati anche sotto l'aspetto della visibilità, in modo da comprendere se le piante, raggiunta la propria maturità e quindi la massima altezza, non obliterino la visibilità dei luoghi, o interrompano le relazioni visive e percettive che si instaurano fra viabilità - o luoghi comunque fruiti dalla collettività - e il paesaggio circostante;

- riconferire dignità al paesaggio agrario di pianura e di fondovalle;

- evitare processi di urbanizzazione, in particolar modo casuali e/o destrutturati, che introducono modelli urbani nelle tessiture rurali;

- evitare espansioni lineari continue lungo viabilità, che interrompono l'ordinato rapporto tra abitati e territorio rurale, i corridoi ecologici, l'armonico alternarsi di "pieni" e di "vuoti" - prevenire e impedire i processi di frammentazione paesistica;

- incentivare progetti di riqualificazione e di riordino agro-ambientale, ecologico e funzionale attraverso la dotazione di equipaggiamento vegetale (poggiante sulla struttura paesaggistica) per la realizzazione di reti ecologiche e greenways (percorsi verdi), in modo da ripristinare le relazioni paesaggistiche, arginare fenomeni di marginalizzazione, riconferire ricchezza visiva e naturalità ai luoghi;

- evitare processi di urbanizzazione lungo strada o diffusa in particolare sui crinali e nei paesaggi di pianura e di fondovalle;

- collocare i nuovi annessi agricoli, previa valutazione di compatibilità paesistica, preferibilmente in contiguità con i complessi rurali esistenti.

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

11. negli strumenti operativi della pianificazione, la previsione di trasformazioni d'uso del patrimonio edilizio e infrastrutturale dovrà essere sempre accompagnata dalla individuazione di specifici criteri di manutenzione o di ripristino degli elementi di valore paesaggistico nel rispetto delle indicazioni contenute nella presente disciplina, disincentivando i frazionamenti che determinino la separazione dei fondi dagli immobili agricoli e dagli annessi rurali.

**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 culturali 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 quelle nuova definizione.
- Ricucitura tra il fondovalle urbanizzato e i piani coltivati e il sistema collinare anche attraverso:
  - il ripristino e la valorizzazione della struttura di impianto agricolo presente nei margini urbani ;
  - valorizzazione del sistema fluviale e delle relative opere ;
  - riconnessione delle direttrici urbane minori con il con le viabilità poderali di valore panoramico;

- riqualificazione delle aree agricole intercluse nell'abitato e mantenimento delle coltivazioni agricole;
- creazione di percorsi pedonali e ciclabili con il sistema del verde di fondovalle e di collina;
- potenziamento del sistema del verde attraverso il ripristino e il recupero del verde agrario di vecchio impianto.
- 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 colturale 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 agrituristiche 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 oramai obsoleti congelandoli di fatto nello stato in cui sono. Si chiede che sia consentito il recupero di tali spazi.

#### **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 alla riconversione 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. 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

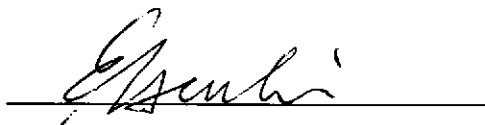
### **Motivazioni a supporto delle modifiche proposte all'articolo 79:**

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

Confidando nell'accettazione della richiesta si porgono cordiali saluti

Poggibonsi, lì 18 ottobre 2013

BANDINI Alessandro



BARTALI Lorian

