

COMUNE DI BARBERINO VAL D'ELSA
PROVINCIA DI FIRENZE



PIANO STRUTTURALE Variante generale

Variante n.3 al Piano Strutturale approvato con D.C.C. n° 54 del 01/06/2005

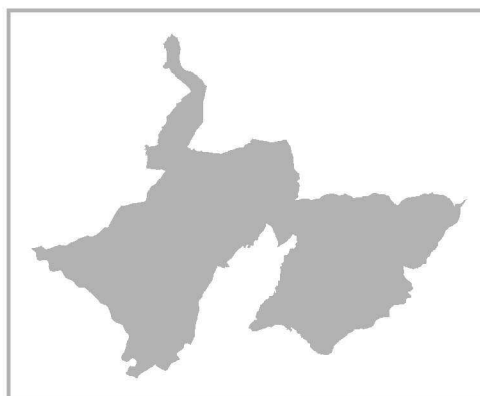
Adozione: D.C.C. n. del / /
Approvazione: D.C.C. n. del / /
Pubblicazione: B.U.R.T. n. del / /

SINDACO
Maurizio Semplici

CONSIGLIERE COMUNALE DELEGATO
Giacomo Trentanovi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Alberto Masoni

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
P.E. Simone Biagini



PROGETTO URBANISTICO
Arch. Riccardo Luca Breschi

Collaboratori:
Arch. Luisa Baldi
Arch. Andrea Giraldi

STUDI GEOLOGICI
Geol. Simone Raspollini

STUDI IDROLOGICO-IDRAULICI
Geol. Simone Raspollini
Ing. Alessio Gabbrielli

Relazione

Indice generale

Premessa.....	3
Introduzione.....	4
1. Profilo di Barberino Val d'Elsa	5
Il territorio.....	5
1 - Cenni sulla formazione geologica.....	5
2 - Le testimonianze archeologiche.....	7
3 - La viabilità antica.....	8
4 - L'organizzazione del territorio nel Medioevo.....	9
5 - La civiltà delle Pievi.....	10
6 - Il fenomeno dell'incastellamento.....	10
7 - La meteora Semifonte.....	11
8 - La Lega di Barberino Val d'Elsa.....	12
9 - Il paesaggio mezzadrile.....	13
Attuale evoluzione territoriale.....	14
2.Lo stato di attuazione degli strumenti urbanistici comunali	16
3. Obiettivi generali della Variante.....	19
4. La struttura del piano.....	21
La suddivisione del territorio in sistemi territoriali.....	21
I sub sistemi	22
Le Unità Territoriali Organiche Elementari.....	22
Le dimensioni massime sostenibili.....	24
Il dimensionamento residenziale.....	24
Il dimensionamento produttivo.....	28
Il dimensionamento commerciale e direzionale.....	28
Il dimensionamento turistico ricettivo.....	28
I criteri e la verifica del dimensionamento	29
5. Gli elaborati del Piano: una guida alla consultazione	29
Gli elaborati grafici	30
L'organizzazione delle norme.....	30
Appendice. Il dimensionamento del Piano Strutturale	33

Premessa

Il Comune di Barberino Val d'Elsa ha avviato la redazione degli strumenti urbanistici comunali (Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico) introdotti dalla LR 5/1995, prima dell'entrata in vigore della nuova legge regionale sul governo del territorio, la LR 1/2005. Il Piano Strutturale del Comune fu definitivamente approvato poco dopo l'entrata in vigore della nuova legge, con D.C.C. n. 54 del 01.06.2005,; il Regolamento Urbanistico fu approvato con D.C.C. n.31 del 11.07.2006 e con D.C.C. n.45 del 11.10.2006. Entrambi gli strumenti urbanistici sono stati redatti sulla base delle indicazioni della LR 5/1995 e solo il RU tiene conto, sia pure in piccola parte, dei contenuti e delle indicazioni della nuova legge di governo del territorio, la LR 1/2005. Successivamente all'entrata in vigore del PS e del RU di Barberino Val d'Elsa, Regione e Provincia hanno modificato i propri strumenti di pianificazione territoriale, in particolare:

- a) la Regione Toscana ha approvato il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), con D.C.R. n. 72/2007 e ha poi adottato una sua implementazione (principalmente costituita dalle Schede d'ambito dei paesaggi toscani), con valore di piano paesaggistico con D.C.R. n. 32/2009;
- b) la Provincia di Firenze ha approvato una Variante generale di adeguamento del PTC con D.P.C. n. 01/2013.

Per poter affrontare in modo più efficace le trasformazioni territoriali perseguendo l'obiettivo dello sviluppo sostenibile e quindi per ricondurre a coerenza i propri strumenti, il Comune di Barberino Val d'Elsa ha inteso adeguare il Piano Strutturale e quindi il Regolamento Urbanistico, al nuovo PIT - comprendente le nuove discipline paesaggistiche - e al nuovo PTC.

L'opportunità di ricondurre a coerenza con le disposizioni regionali e provinciali più recenti, alcune parti del piano strutturale, la necessità di arricchire lo stesso quadro conoscitivo con quanto oggi previsto in materia di rischio idraulico, geologico e sismico (Regolamento di attuazione n. 53/R) e la stessa naturale implementazione del piano, ha comportato una significativa mole di attività, di cui questo documento dà conto solo in parte.

La Variante generale al Piano Strutturale deve molto alle conoscenze che sono state di supporto al primo PS, che aveva già a suo tempo condotto importanti indagini sul campo, utili alla formulazione di scenari coerenti alle vocazioni territoriali del comune.

Elaborare oggi una variante generale del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico ha reso necessario innanzitutto un esame serio ed approfondito del PS e degli altri strumenti urbanistici vigenti: un esame che non si è limitato alla sola ricognizione del grado di attuazione delle previsioni o della loro coerenza con le disposizioni successivamente entrate in vigore, ma che ha assunto la qualità e lo spessore di una valutazione complessiva del piano, e della sua capacità di rispondere alle numerose trasformazioni che, in una fase di profonda crisi come quella che stiamo vivendo, hanno inevitabilmente interessato anche la società, l'economia ed il territorio di Barberino Val d'elsa negli ultimi anni.

Introduzione

Come già scritto in premessa , dal periodo in cui fu elaborato ed approvato il Piano Strutturale del Comune sono cambiati i riferimenti giuridico-legislativi dell'attività di pianificazione e sono cambiati anche gli strumenti di governo del territorio sovraordinati. Si è così passati dalla LR n. 5 del 1995, alla n. 1 del 2005, a seguito della quale nel 2007 ha visto la luce il nuovo PIT (Piano di indirizzo territoriale) regionale, dopo di che si è corretta la stessa LR 1/2005 nella disciplina paesaggistica (e non solo) e si è integrato il PIT con le nuove schede di paesaggio. A queste nuove disposizioni si è già adeguato il PTCP della Provincia di Firenze, definitivamente approvato agli inizi del 2013.

In questi anni sono stati emanati i diversi regolamenti di attuazione della LR n. 1 ed è stata rivista la procedura per le valutazioni, che recependo integralmente la direttiva UE, è stata inquadrata in una nuova legge (la LR 10/2010 e s.m.i.), che ha reso più stringente il rapporto tra ambiente e piano. Recentemente poi sono cambiati i criteri con cui devono essere effettuate le indagini geologiche (regolamento 53/R) ed è stata emanata una nuova legge sul rischio idraulico, la 21/2012." Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua", che hanno evidenti ricadute nella considerazione delle pericolosità del territorio comunale.

Nella Variante generale l'impostazione di fondo e molti dei contenuti del Piano strutturale sono rimasti inalterati in quanto tuttora attuali e condivisibili. La necessità di adeguare il Piano alle modificazioni intervenute nella disciplina di livello nazionale e regionale e nella pianificazione sovraordinata ha imposto tuttavia alcune importanti modifiche del linguaggio e più significativamente della stessa articolazione e architettura del piano.

Nel frattempo, se guardiamo al territorio comunale, si è assistito ad una costante crescita demografica, rallentata soltanto negli ultimissimi anni ma sostanzialmente in linea con un trend positivo che si manifesta dagli inizi degli anni Novanta. Si è dovuto poi considerare il peso che la crisi economica generale ha avuto anche nel contesto locale, con il conseguente ridimensionamento del peso economico ed occupazionale del settore produttivo secondario, in parte compensato dall'incremento del terziario e dei servizi ed in particolare delle attività commerciali nelle aree del fondovalle dell'Elsa. Analogo trend positivo evidenzia il settore turistico negli ultimi dieci anni, con un evidente rallentamento nell'ultimo periodo.

L'andamento demografico e l'evoluzione della situazione economica sono stati due temi di specifico approfondimento del quadro conoscitivo che per il resto si avvale dei contenuti e degli studi prodotti per la redazione dell'originario Piano Strutturale. Questa stessa relazione richiama esplicitamente la relazione del PS approvato nel 2005 per quanto riguarda la descrizione delle caratteristiche del territorio comunale.

Il nuovo piano insomma non solo deve rinnovare i suoi contenuti alla luce del nuovo quadro

normativo e della rafforzata attenzione al paesaggio, all'ambiente e ai valori durevoli del territorio, ma deve avere anche la capacità di rispondere alle progressive trasformazioni che hanno interessato la società, l'economia ed il territorio nell'ultimo decennio e deve essere inquadrato in una riflessione complessiva sui mutati assetti sociali, demografici, economici e territoriali. In questo quadro una non minore attenzione dovrà essere riservata alla successiva fase operativa, per la quale in concreto si misureranno le azioni di trasformazione e la capacità dei nuovi strumenti urbanistici di perseguire il futuro desiderato.

1. Profilo di Barberino Val d'Elsa

Per la ricostruzione del profilo del Comune facciamo riferimento ai contenuti della relazione del PS del 2005, dalla quale sono estratti in corsivo i seguenti stralci riferiti alle caratteristiche ed alla storia del territorio: alla relazione del PS del 2005 si rinvia in ogni caso per un'esauritiva ricostruzione delle vicende e della situazione attuale del Comune.

Il territorio

(di seguito si riporta il testo integrale del Capitolo 1 della relazione del PS 2005)

Introduzione

L'area collinare che degrada verso il fondovalle dell'Elsa sulla destra del fiume, pressappoco a metà del suo corso, è ricca di testimonianze archeologiche e toponomastiche che attestano fin dall'antichità che tale territorio è stato interessato da numerosi insediamenti.

Le cause di questo intenso popolamento sono da ricondursi alla concomitanza favorevole di due fattori fondamentali : la morfologia del suolo, caratterizzata da lievi ondulazioni del terreno e il clima mite.

La pedologia dei terreni infatti è particolarmente favorevole all'agricoltura, ma anche la posizione geografica della Val d'Elsa all'interno della Regione Toscana, ha svolto un ruolo determinante.

Il fondo dell'Elsa ha costituito da sempre una naturale via di comunicazione distaccantesi dalla direttrice Est-Ovest, Firenze-Pisa (cioè del basso Valdarno) e dirigentesi verso il sud della regione.

Una riprova eloquente di tale vocazione naturale fu la presenza nel Medioevo della Via Francigena (o Romea) con direzione Nord-Sud, ampiamente documentata nel nostro territorio da testimonianze archeologiche, storiche e materiali.

1 - Cenni sulla formazione geologica

Il territorio del Comune di Barberino Val d'Elsa può essere suddiviso in due sezioni principali :

una parte orientale costituita da formazioni rocciose che appartengono alle pendici dei Monti del Chianti ed una parte occidentale formata da colline prevalentemente sabbio-argillose che degradano verso la valle del fiume Elsa.

La sezione orientale del comune è costituita da terreni prevalentemente litoidi ricoperti da boschi o coltivati a vite ed ulivo ed è formata da complessi geologici quasi sempre in facies di flysch, prevalentemente calcareo-marnosi (Alberese), arenacei (Pietraforte) e argilloscistosi di età cretaceo-paleocenica. Questa parte del territorio è spesso profondamente incisa da corsi d'acqua a carattere stagionale, che formano valli molto strette e profonde. La parte occidentale del comune, viceversa, volge verso la Val d'Elsa con una serie di colli degradanti dai 360 metri circa s.l.m. del capoluogo fino al corso d'acqua principale, che segna il confine territoriale su tutto il margine ovest del Comune. La Val d'Elsa è una vallata sinclinale ed è definita ad occidente dalla bassa catena dominata dal Poggio del Comune (624 mt.), ad oriente dall'ancor più bassa serie di alture tra Barberino e Lucardo (in media 400 mt.) e a sud dalle groppe colleganti il Monte Maggio (658 mt.) con Castellina (578 mt.). I terreni della Val d'Elsa hanno una differente composizione litologica a seconda della loro deposizione nel braccio di mare pliocenico che ricopriva la valle da 2 a 7 milioni di anni fa. Mentre nelle parti più depresse si sono depositate le fanghiglie più minute dando origine a terreni prevalentemente argillo-limosi, verso quelle che erano le spiagge si sono formati potenti banchi sabbiosi molto addensanti (per esempio a Linari e a S. Appiano) e cordoni sommitali conglomeratici o ciottolosi, come a Marcialla e a Barberino. Su questo terreno l'erosione delle acque pluviali e ruscellanti ha determinato una serie numerosa di valli e colline che si distinguono lungo i due lati della valle fluviale principale anche nei comuni limitrofi. L'azione erosiva è stata particolarmente efficace su terreni argillo-limosi, mentre ha trovato maggiori ostacoli sulle sabbie addensate e sui conglomerati, che oggi formano le sommità collinari e dove sorgono tutti i centri storici del territorio comunale : Barberino, Tignano, S. Filippo, Marcialla e Vico d'Elsa. La presenza di terreno fine e sciolto, con buona copertura di suolo pedologico, ha favorito nei tempi storici intense coltivazioni anche seminative, tanto che in questa parte di territorio i boschi lasciano quasi sempre il posto alle colture agrarie. Nelle valli principali, quelle formate dall'Elsa, dal Drove, dal Bozzone e dalla Zambra, sopra i sedimenti di origine marina pliocenica si sono depositati in epoca recente e attuale (Olocene) modesti spessori di depositi alluvionali limo-sabbio-ghiaiosi.

Il clima della Val d'Elsa rappresenta un termine di passaggio tra quello prettamente marittimo della costa e quello quasi prettamente continentale della conca fiorentina e pistoiese e della media Val d'Arno. La discreta quantità di piogge che cade nella Val d'Elsa e la loro buona distribuzione nell'anno, influiscono nelle caratteristiche delle acque superficiali della regione. L'Elsa infatti merita il nome di fiume per gli sbalzi non eccessivi tra le massime piene e le massime magre .

Numerosi sono invece i torrenti e i piccoli borri che attraversano il territorio di Barberino sia sul versante dell'Elsa che su quello della Pesa; ne lasciamo la descrizione allo storico Emanuele Repetti, in quanto molto precisa e dettagliata; “ Entrano nel numero di questi rovinosi torrenti il Virginio che scorre per più rami diviso a greco-settentrione della Comunità di Barberino, prima di introdursi riunito in un solo tronco nel territorio di Montespertoli. Il maggiore dei suoi rami scaturisce nei contorni della Pieve di S. Pietro in Bossolo; i minori che formano il Virginiello, partono dalla collina di Marcialla e di Palazzolo. Nasce dal Borghetto e all'occidente del poggio di Barberino il torrente Agliena che entra nell'Elsa al castello di Certaldo, mentre a levante di Barberino ha origine dai vari rivi il torrente Drove, il quale scende sulla sinistra della strada regia sino a che l'attraversa per entrare in Elsa nel piano di Poggibonsi. Parte dalle piagge di Pastina, e di Poneta per due fossi, i quali raccolti insieme danno il nome e il loro tributo al torrente Avane, costituendo sino all'Elsa la linea di demarcazione fra il territorio occidentale di Barberino e quello orientale di Certaldo “ .

2 - Le testimonianze archeologiche

In questo contesto il territorio di Barberino assume particolare importanza soprattutto per la ricchezza di ritrovamenti archeologici che si collocano dal periodo del ferro fino all'età romana e che , a S. Appiano e a S. Martino ai Colli, ha evidenziato la maggior concentrazione del fenomeno. A S. Martino in particolare si è registrato il più importante ritrovamento : al di sotto delle fondamenta della locale cappella del cimitero sono state individuate, nei primi anni del Novecento, due tombe etrusche a camera riferibili all'VIII - VII secolo a.C. Una consistente presenza umana è quindi accertata almeno a partire dall'VIII secolo a. C. come ci ha rivelato lo studio della serie di tombe familiari rinvenute a S. Martino ai Colli (3). Anche presso S. Appiano, a seguito di scavi effettuati in località “podere Piazza” è stata individuata una necropoli costituita da diverse tombe familiari del tipo a camera, riferibili ad individui di alto ceto. Da S. Appiano proviene anche una serie di ceramiche basso-medievali e rinascimentali tipiche dell'area fiorentina, ed alcuni cippi funerari etruschi in arenaria riferibili al periodo ellenistico (III - II secolo a. C.) . Un capitolo a se rappresenta o rappresenterebbe l'archeologia medievale (forse è meglio usare il condizionale in quanto vere e proprie ricerche archeologiche non sono mai state condotte sul posto), data la presenza di molti abitati di quest'età, chiese, castelli, torri, spedali, etc.; in alcune occasioni si è individuato soltanto uno specifico interesse archeologico, ma gli studi non sono stati ulteriormente approfonditi.

Già in passato (inizio dell'Ottocento) ci si rese conto dell'importanza di alcune località come S. Appiano (ruderi del Battistero altomedievale) o del Castello di Cepparello.

In particolar modo il Battistero di S. Appiano si è rivelato di straordinario valore, riconoscendovi nelle scarse ma significative strutture ancora emergenti di fronte alla facciata della Pieve, le stratificazioni di almeno due edifici sovrapposti, attribuibili dopo molti studi, ad

una chiesa paleocristiana (V - VI secolo d.C.) in seguito trasformata in Battistero, impostata al di sopra di un tempio romano d'epoca ellenistica .

Comunque il fatto eclatante, ma purtroppo del tutto teorico dal punto di vista archeologico è la presenza sul territorio di Barberino dei ruderi della potentissima cittadella medievale di Semifonte, acerrima nemica, per qualche decennio, di Firenze, e da quest'ultima rasa al suolo nel 1202, per mai più essere ricostruita.

A Petrognano, per un vastissimo raggio di terreno, si possono individuare, potremmo dire "ad occhio nudo" le evidenti tracce non solo archeologiche, ma monumentali di notevoli tratti murari, torri, porte, chiese, selciati, dell'antica città. Soltanto grazie all'opera attenta ed appassionata di Enzo Salvini attorno alla fine degli anni Sessanta, si può oggi conoscere con certezza il perimetro urbano della grande cerchia muraria che racchiudeva l'antica fortezza e la consistenza architettonica dei numerosi edifici che la costituivano.

Lo studioso individuò i siti principali dove sarebbero state da condurre specifiche campagne di scavo, accertando datazioni e rilevanza storico-archeologica dei vari manufatti .

Nell'Antiquarium di S. Appiano, in una vetrina, sono oggi conservati svariati materiali rinvenuti a Petrognano sul sito di diversi edifici crollati. Sono inoltre qui conservati molti frammenti ceramici d'epoca tardo-medievale, la cui datazione arriva fino al XV e XVI secolo, e che attestano con certezza un'assidua continuità di vita sul sito anche dopo la distruzione di Semifonte, nonostante il divieto di ricostruire imposto categoricamente dal Comune di Firenze. L'interdizione era limitata probabilmente all'area originaria del Castello, cosicché i nuclei risparmiati dall'abbattimento poterono sopravvivere e con modifiche e successivi riadattamenti sono giunti fino a noi.

Inoltre non bisogna dimenticare che nel territorio di Barberino transitava la Via Francigena, la più importante arteria italiana d'epoca medievale. Lungo il suo tracciato (in via di individuazione) è possibile ancora riconoscere diversi luoghi che con tale primario asse di comunicazione ebbero uno stretto legame come : chiese romaniche, oratori, ponti e soprattutto spedali per i pellegrini, il cui studio, in questi ultimi anni, ha visto una crescita d'interesse da parte degli specialisti.

3 - La viabilità antica

L'area attuale del Comune di Barberino Val d'Elsa fu interessata anticamente da importanti vie di transito. In epoca romana il territorio fu attraversato dalla consolare Cassia nel suo ramo ovest, chiamata anche "Cassia Seriore" . Questa arteria a chi proveniva da Sud, permetteva, una volta lasciata Siena ed oltrepassata l'Elsa, di raggiungere Barberino per poi dirigersi a Tavarnelle - S. Casciano e , quindi, a Firenze. Questa strada acquistò nel tempo anche un'altra denominazione: fu detta "Via Volterrana Sud", anche considerando che per Cassia, si continuò sempre ad intendere la "Cassia Vetus", cioè il collegamento principale che da Roma

raggiungeva Firenze attraverso Arezzo . La strada romana quindi consentiva a chi era diretto a sud, una volta oltrepassato Barberino, di scendere verso l'Elsa (con varie diramazioni dovute agli ostacoli naturali). Questi itinerari confluivano verso S. Appiano da dove la strada continuava per S. Martino ai Colli, Pàstine, Poneta. Si dirigeva quindi in direzione Poggibonsi-Siena.

Una direttrice viaria questa, così radicata nel territorio che troverà una sostanziale conferma di percorso nel Medioevo, quando lunghi tratti di selciato romano verranno recuperati e si continuerà ad attraversare l'Elsa al guado di Vico, probabilmente in località Zambra.

L'altro itinerario che interessò il nostro territorio nel Medioevo fu, la già menzionata, Via Francigena (o Romea); il suo naturale percorso fu quello del fondovalle dell'Elsa, che ne vide il passaggio, proveniente anch'essa da Poggibonsi, diretta verso Certaldo-Castelfiorentino, per raggiungere, una volta oltrepassato l'Arno (guado o ponte presso S. Genesio), l'Appennino al Passo della Cisa . In sostanza sull'Elsa si incroceranno due itinerari importantissimi : la Via Volterrana Sud e la Via Francigena. Questa situazione finì per favorire notevolmente il popolamento di questo settore del territorio di Barberino, facilitandone oltremodo lo sfruttamento del suolo attraverso la creazione di un vastissimo appoderamento.

4 - L'organizzazione del territorio nel Medioevo

L'antica Lega di Barberino Val d'Elsa (in seguito sostituita dalla Podesteria) era configurata in maniera più ampia rispetto ai confini del Comune attuale, coprendo complessivamente anche il territorio del Comune di Tavarnelle Val di Pesa, divenuto autonomo soltanto nel 1892.

Vi fu quindi per molti secoli un rapporto strettissimo fra i vari "popoli" che componevano i plebati facenti capo alle tre Pievi di S. Appiano, S. Pietro in Bossolo e S. Donato in Poggio, tutte comprese nella Diocesi di Firenze. Si realizzò così un'unica circoscrizione amministrativa che lo stato fiorentino difese e potenziò per molti secoli per passarla sostanzialmente inalterata alla giurisdizione granducale. Le prime testimonianze scritte (a conferma delle presenze archeologiche prima rammentate) nei documenti notarili medievali, ci confermano l'importanza delle pievi e del loro duplice ruolo nella vita delle popolazioni rurali : le funzioni religiose erano pari ai compiti civili.

La Pieve era a capo dell'organizzazione dell'intero suo distretto (piviere o plebato) e congiuntamente alle altre chiese "a capo di popolo" (succursali o suffraganee) che si dislocavano attorno ad essa e che da essa dipendevano, organizzava anche la vita civile delle popolazioni insediate. Fra i suoi compiti più importanti ci fu la manutenzione delle strade che toccavano il suo plebato e in taluni casi soprattutto dei ponti o attraversamenti sui corsi d'acqua. Fu questo un ruolo determinante per una zona come quella di Barberino fortemente interessata alle vie di transito come la Volterrana Sud e la Francigena.

5 - La civiltà delle Pievi

La nascita delle pievi fu qui, come nella totalità della Regione Toscana, agevolata dall'eredità dell'organizzazione territoriale e sociale dell'epoca romana-imperiale.

Le chiese plebane infatti perpetuarono in gran parte le antiche “mansio- viarie” e i “vici” (villaggi romani) lungo le strade, riaggregarono rarefatte popolazioni superstiti dalle invasioni barbariche e dagli stenti dell'alto Medioevo. Il Cristianesimo in questo territorio si affermò con ritardo rispetto alle città; consideriamo per esempio che il termine “pagano” coniato per designare coloro che seguivano antiche credenze religiose, deriva da “pagus”, il villaggio romano minimo situato lungo le strade, ma sostanzialmente agricolo.

Molte pievi sono già documentate nell'alto Medioevo, come ci confermano i documenti e le testimonianze archeologiche e questo è attestato anche a S. Appiano, il cui primo nucleo edilizio si può collocare allo scadere dell'VIII secolo. Anche nel territorio di Barberino possiamo confermare quel fenomeno ampiamente documentato per gran parte della regione che si colloca negli anni attorno al Mille e che vide una fortissima ripresa della crescita demografia sostanzialmente dovuta alle pacificate condizioni delle campagne e al conseguente sviluppo dell'agricoltura. Per tutto il Mille ed il secolo successivo, non solo verranno rinnovate le chiese esistenti, ma verranno edificate nuove chiese succursali sui siti di quei “popoli” che a causa dell'incremento demografico avevano ormai assunto connotazioni rilevanti.

Un fenomeno questo che toccherà l'apice nel pieno secolo XII, come possiamo ben rilevare in questo tratto della Val d'Elsa, osservando i numerosi edifici religiosi che ancora rivelano l'impianto medioevale, talvolta ben conservato come Poneta, Pàstine, Vigliano e Ponzano.

6 - Il fenomeno dell'incastellamento

Nuove forme insediative stavano nel frattempo prendendo piede lungo le strade collinari del territorio di Barberino; intendiamo riferirci al fenomeno dell'incastellamento attestatosi a seguito dell'affermazione del feudalesimo come sistema politico nei secoli centrali del Medioevo .

La zona fu fortificata soprattutto dai Conti Alberti che avevano feudi a Tignano, Vico, Avanella, Pogna, Dogale, S. Pietro in Bossolo e Petrognano, da cui trasse origine la potente ma effimera cittadella di Semifonte. Determinante per la media Val d'Elsa fu la presenza di questi potenti signori se consideriamo che sempre ad essi appartenevano i castelli di Certaldo e Pitignano (in seguito ribattezzato Colle) destinati a divenire tra i più notevoli insediamenti della valle .

Pogna e Semifonte, i due principali luoghi fortificati della Lega di Barberino, furono presi e distrutti dai Fiorentini rispettivamente nel 1176 e nel 1202; a seguito di questi eventi cessò per sempre ogni influenza degli Alberti su questa zona del Contado.

Questi vetusti manieri, a cui si possono aggiungere sicuramente anche Linari, Cepparello,

Cortine e lo stesso Barberino, ma anche altri luoghi denotano un'origine castellana e sono ancora ben tangibili sul territorio a testimoniare con le loro semplici linee le antiche vicende. Molti, esaurita la loro funzione militare, decadde o vennero trasformati nelle tipiche ville-fattoria, come accadde a Petrognano e a Monsanto, per fare soltanto due esempi.

Altri, per le ragioni più varie, persistettero e finirono per diventare veri e propri centri di coagulo territoriale : Vico e Linari assunsero le dimensioni di articolati borghi agricoli, mentre Petrognano e Barberino acquistarono le caratteristiche delle “ terre murate”. La fortuna di Barberino derivò in buona parte dalla distruzione di Semifonte (anche le pietre per la sua cerchia muraria provennero dalle rovine di quel castello) dopo la quale divenne uno dei più importanti centri del Contado fiorentino e, quindi, sede dell'omonima “Lega” la cui giurisdizione era posta a cavallo dei corsi dell'Elsa e della Pesa.

7 - La meteora Semifonte

In età comunale questa zona fu contesa a più riprese da Siena e Firenze, ambedue impegnate a stabilire una supremazia sui territori compresi fra le propaggini del Chianti e le valli dell'Era e dell'Elsa. Le loro ambizioni furono raffreddate però sul finire del XII secolo dagli imperatori Federico I ed Enrico VI, che repressero per qualche tempo ogni velleità di autonomia, privando le città della Tuscia dei diritti acquisiti in precedenza. Anche le casate comitali contribuirono a contrastare la politica espansionistica condotta dai comuni toscani, intraprendendo la realizzazione di vari luoghi fortificati a presidio delle vie di comunicazione delle vallate contese. Nella Val d'Elsa fiorentina costruirono i loro “luoghi forti” i Conti Guidi e i Conti Alberti di Vernio.

I Guidi vi fondarono nel 1155 il castello di Poggio Bonizio (attuale Poggibonsi) a guardia della valle, mentre nei pressi di Petrognano, in gran parte favorita dagli Alberti, venne costruita la rocca di Semifonte.

Nei pochi anni della sua esistenza, Semifonte conobbe un rapido sviluppo. La sua costruzione ebbe, con ogni probabilità, inizio nel 1181 o 1182, e si protrasse fino al 1187, sempre osteggiata da Firenze.

Grazie ad una massiccia immigrazione dai territori limitrofi, la fortezza acquistò velocemente la connotazione di una vera e propria città, conquistandosi un ruolo non secondario come piazza di scambio delle derrate agricole prodotte nella zona.

Non passò molto tempo che il Comune di Firenze riconobbe in Semifonte un effettivo pericolo per la propria politica economica, data anche la sempre maggiore acquisizione da parte di Semifonte del proprio ruolo, fenomeno questo ben sintetizzato dal celebre grido : “Fiorenza fatti in là, Semifon divien città”.

Fu così che Firenze ne fece oggetto, già a partire dal 1196, di ripetute azioni militari . Nel 1200 i Conti Alberti, ormai impossibilitati a resistere, si videro costretti a

cederla a Firenze. Tuttavia gli abitanti di Semifonte rifiutarono di assoggettarsi al nuovo dominio, opponendo una fiera resistenza alle truppe fiorentine, ma nel 1202, dopo un lungo assedio risolto, secondo quanto afferma una radicata tradizione locale, da un tradimento, la città venne conquistata. La popolazione fu deportata nei centri vicini e la città totalmente distrutta e negli Statuti della resa venne stabilito il divieto totale di riedificazione all'interno delle abbattute mura cittadine. I materiali di disfacimento vennero utilizzati dai fiorentini, già nel 1203, per la costruzione di una poderosa cinta muraria attorno a Barberino, allo scopo di disporre di un imprendibile caposaldo che sbarrasse a sud di Firenze le pericolose scorrerie dei senesi.

Fu una grande vittoria per la città del giglio tanto che il suo ricordo, nei secoli a seguire, finì per assumere le vesti di un mito, evolutosi presto in leggenda.

La vicenda però aveva avuto anche dei risvolti il cui ricordo non doveva rendere i fiorentini particolarmente orgogliosi. Infatti i danni subiti dalle chiese nel corso delle operazioni militari, erano costati una scomunica alla Città : un'onta ed una colpa cui, a posteriori, si sentì il bisogno di riparare. Questo, tra gli altri motivi, mosse la sensibilità di Giovan Battista Capponi, canonico della cattedrale e membro di una delle più cospicue famiglie fiorentine, a promuovere alla fine del XVI secolo, la costruzione della Cappella di S. Michele Arcangelo sul sito di Semifonte, per rendere giustizia e compensare la distruzione dell'omonima chiesa parrocchiale un tempo presente nel centro scomparso .

8 - La Lega di Barberino Val d'Elsa

Intorno alla metà del Duecento, il territorio sul quale il Comune di Firenze esercitava ormai completa egemonia, venne diviso in giurisdizioni autonome, dette "Leghe", ciascuna con un suo capoluogo, dove venne insediato un Podestà, rappresentante del governo fiorentino.

La Lega di Barberino Val d'Elsa, dal nome del capoluogo, riunì una trentina di "Popoli" distribuiti sulle colline corrispondenti ai bacini dei fiumi Elsa e Pesa. Tra le località della Lega, sedi di popolo erano comprese quelle di diversi castelli che in precedenza erano stati soggetti a qualche feudatario od erano stati la sede di una popolazione di coltivatori più o meno liberi (i cosiddetti "comunelli rurali"). Si tratta di insediamenti che nel periodo compreso fra il XI e il XIII secolo, avevano costituito altrettanti fulcri dell'organizzazione economica del territorio, ma che successivamente avevano perso gran parte del loro significato organizzativo a causa del nuovo assetto politico-territoriale imposto al Contado dalla città egemone . Questi castelli, ridotti al rango di semplici località fortificate, rappresentarono, prima della diffusione della mezzadria e quindi dell'insediamento sparso su podere, le unità minime di coagulo demografico. Conservano, tutt'oggi in comune di Barberino, strutture murarie riferibili al XIII secolo, alcuni edifici situati ove sorgevano i castelli di Poggio al Vento, Linari, Uglione

(Aguglione) e Petroio. Più niente rimane di alcuni fortificati che sorgevano nel territorio della Lega, quali : Montecorboli, Callebuona (oggi Camposole), Cepparello, Cortine e Pastine. Quest'ultimi due rimangono, tutt'oggi, ad identificare borghi aperti, però senza tracce di fortificazioni chiuse.

9 - Il paesaggio mezzadrile

Fu sempre durante il Medioevo che, oltre alle basi politiche, strutturali e viarie, venne via via costituito l'assetto, poi completato nei secoli seguenti, del paesaggio complessivo del territorio barberinese.

L'ambiente che attualmente possiamo ammirare, il "bel paesaggio delle colline" quasi fosse un'opera d'arte, deriva da una continua sedimentazione. Il tipico paesaggio toscano si è costituito lentamente : campi a colture promiscue, con filari di viti e olivi, talvolta sostenuti da muri a secco là dove il forte declivio del terreno rendeva difficile la coltivazione, filari di cipressi a segnare il viale delle ville, un crinale o isolati ad indicare semplicemente un tabernacolo, un bivio, il confine di una proprietà. Un insieme paesistico realizzato "pezzo per pezzo" con il lavoro di innumerevoli generazioni di "mezzadri" e coloni, all'interno del quale si inseriscono con armonia i borghi, le chiese, le ville, le fattorie, i castelli ed innumerevoli case coloniche che si incontrano ovunque e in cui, talora si riconoscono ben evidenti le testimonianze delle originarie "case da Signore" e "case da Lavoratore" dei primordi della mezzadria medievale. Già dal XIII secolo infatti, in queste campagne, come in gran parte dell'Italia centrale, si era diffuso quel sistema di conduzione della proprietà terriera che molta fortuna ebbe per tutti i secoli a venire : "la mezzadria". La mezzadria prevedeva la compartecipazione dei lavoratori nella gestione dei poderi, anche tramite la loro fissa residenza nel luogo di lavoro; fu questo fattore a "fissare" sul luogo quel paesaggio di case sparse e appezzamenti coltivati a filari che costituisce ancora la base e la principale caratteristica del territorio agricolo di Barberino.

Attuale evoluzione territoriale

(di seguito si riportano i primi quattro paragrafi del Capitolo 5 della relazione del PS 2005)

1 - IL TERRITORIO E LE SUE DINAMICHE

1.1 - La situazione geografica

Il bacino del fiume Elsa, affluente dell'Arno, si estende per 876 Km² nella Toscana centrale ed è compreso nelle Province di Firenze e di Siena e, in piccola parte, in quella di Pisa.

L'area della "Val d'Elsa fiorentina" comprende i comuni di Certaldo, Castelfiorentino, Montaione, Gambassi Terme, Barberino Val d'Elsa. Restano esclusi i comuni di Empoli (che viene considerato nel "Valdarno di Sotto") insieme a quello di Montespertoli (che si estende in prevalenza nel bacino del Pesa).

Il territorio corrispondente a questi comuni, assunto come area di riferimento, non corrisponde del tutto a una unità fisico-idrografica, perché i confini amministrativi si discostano spesso dalle linee di spartiacque, ma costituisce una unità paesistica abbastanza omogenea per caratteri morfologici, antropici e storici. Il territorio dei cinque comuni si estende su 395 Km² e la popolazione supera di poco i 45.000 abitanti, con una densità media di 113 abitanti per Km² (provincia 273).

1.2 - I lineamenti del paesaggio

Rispetto alla Provincia di Firenze il territorio della Val d'Elsa si estende nella parte sud-occidentale, in una posizione di transizione tra la Toscana interna e la Toscana marittima. Tale situazione geografica, discosta dalle grandi aree del moderno sviluppo industriale ha favorito il permanere di condizioni sociali ed ambientali, e quindi anche di paesaggio, legate alla tradizione rurale e artigianale della tipica campagna toscana. Solo lungo l'asse del fiume Elsa, in comune di Barberino, sul confine provinciale ed in adiacenza al capoluogo di Poggibonsi, si sono sviluppati rilevanti agglomerati industriali

L'aspetto del rilievo è caratterizzato dal predominio di forme collinari, comprese tra 40 e 560 metri di altitudine, con prevalenza della fascia altimetrica tra 150 e 300 metri. La debole pendenza dei versanti e dei pendii degradanti verso gli aperti fondovalle, la rotondità dei crinali costituiti da dorsali larghe e ondulate creano nell'insieme un quadro di tipo medio e basso collinare, con colline di erosione separate da vallate con il profilo trasversale molto ampio e da depositi alluvionali lungo i numerosi corsi d'acqua.

In questo tipo di paesaggio fisico si inserisce un paesaggio umano caratterizzato da un insediamento sparso con alcuni agglomerati, soprattutto di altura, e dall'espansione di centri moderni lungo la valle principale.

Malgrado una certa uniformità dell'insieme, il paesaggio non appare tuttavia omogeneo per il

vario affiorare nelle diverse parti di terreni più o meno argillosi o sabbiosi o ghiaiosi che danno comunque luogo a forme quasi sempre arrotondate, con qualche caso di piccole balze o pareti di erosione.

I colli appaiono molto alberati e coltivati soprattutto nelle parti a destra dell' Elsa, mentre nude groppe argillose si estendono soprattutto nella parte occidentale. Ampie superfici boscate ricoprono le parti più elevate verso il bacino dell'Era. Dal paesaggio tipico dei colli fiorentini si passa così a un paesaggio che richiama le argille senesi e, nei tratti boscosi, il paesaggio maremmano.

Anche l'insediamento umano si inserisce nel più tradizionale paesaggio toscano in cui le colture vedono una larga diffusione della vite e una minore presenza di olivi misti e seminativi, specie nella parte occidentale.

Il cipresso accompagna con frequenza crinali, strade, ville, fattorie, chiese, case sparse e centri storici.

1.3 - Le comunicazioni

Una buona rete di comunicazioni stradali facilita i movimenti interni, mentre la vicinanza di grandi arterie regionali, come la Firenze-Siena e la Empoli-Pisa favoriscono i rapporti con le aree limitrofe e i maggiori centri urbani. Problemi di traffico e di sicurezza pone la strada centrale di fondovalle, la regionale 429, su cui converge un forte movimento di mezzi.

Questa strada a tratti alberata a due corsie è tra le più pericolose, come dimostra il numero di incidenti spesso mortali che vi si verificano, e costituisce una fonte di perenne disagio per la popolazione. Prese di posizione, denunce, comitati ecc. richiedono da anni una nuova strada. Allo stato attuale sono stati realizzati i raccordi con la Superstrada Firenze-Siena in zona "Le Drove", adiacenti al casello Poggibonsi Nord ed il tracciato definitivo è stato approvato con "conferenza dei servizi"; conseguentemente la relativa previsione urbanistica è recepita negli strumenti urbanistici. L'intervento è stato indicato da anni come prioritario nel Piano del traffico regionale.

Conseguentemente, per quanto riguarda i rapporti civili e commerciali, l'area, favorita da queste comunicazioni interne e dalle nuove arterie stradali, confluisce oggi soprattutto su Firenze (specie Barberino di Val d'Elsa attraverso la superstrada Firenze-Siena), e su Empoli, tramite la vecchia e ormai insufficiente, come già detto, strada regionale di fondovalle.

1.4 - Il patrimonio edilizio delle campagne e dei centri storici minori.

In particolare, tutto il territorio agricolo del Comune di Barberino Val d'Elsa si inserisce, come già accennato, nel sistema collinare fiorentino costituito da una vasta estensione di ripiani e colline che fin dall'antichità hanno ospitato insediamenti a carattere rurale favoriti dalla posizione soleggiata e ventilata e dalla natura dei terreni.

Si tratta di un territorio decisamente umanizzato, costituito da stratificazioni che si sono determinate nei secoli: dai primi insediamenti etruschi e romani fino ai nostri giorni.

Tutto è stato pensato e "progettato" fin nei minimi particolari: dai singoli episodi edilizi, all'ambiente agrario, al bosco, alle sistemazioni idrauliche, alla trama viaria, etc., formando un pezzo di quel patrimonio territoriale conosciuto da tutti come diretta emanazione della cultura trecentesca e quattrocentesca fiorentina.

La peculiarità di tale territorio sta nella qualità e numerosità degli insediamenti sparsi su tutto il territorio in modo pressoché uniforme, costituendo una campagna densamente urbanizzata con caratteristiche di centro storico diffuso.

È questo il tipico paesaggio collinare toscano ricco di fattorie e case coloniche, di opifici, di pievi e castelli, di dimore signorili prestigiose, di borghi fortificati, di giardini, di colture varie arborate e non, di terrazzamenti.

Il numeroso patrimonio edilizio dei centri storici minori e delle case sparse è arricchito dalla presenza di edifici di notevole valore monumentale architettonico e ambientale, è in buono stato di conservazione nonostante che in alcuni casi sia abbandonato e/o sottoutilizzato. A testimonianza della quantità e qualità di tali insediamenti basti ricordare i centri storici di: Marcialla, Tignano, Cortine, San Filippo, Petrognano (Semifonte), Olena, Sant'Appiano, Vico, Poppiano, Linari e di alcune delle fattorie e complessi architettonici più importanti: Fattoria "La Paneretta - Castello Strozzi", Villa "Torrighiani", Oratorio di San Michele, Borgo di "Uliveto", i ruderi del Castello di "Cepperello".

La struttura viaria secondaria è in buono stato; la campagna è ben coltivata e le aree incolte o abbandonate sono in numero ridotto o quasi del tutto inesistenti.

2.Lo stato di attuazione degli strumenti urbanistici comunali

Il Piano strutturale del Comune di Barberino Val d'Elsa è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale (DCC) n. 20 del 19/03/2004 ed approvato in via definitiva con DCC n. 54 del 1/06/2005. Successivamente è stato oggetto delle seguenti Varianti:

- Variante n.1 adottata con DCC n. 83 del 19/11/2008, approvata con DCC n.11 del 26/02/2009 (U.T.O.E. 2.3 San Filippo) "comparto edilizio B2/2", con contestuale variante al Regolamento Urbanistico
- Variante n.2, adottata con DCC n.17 del 29.04.2013 , per la localizzazione di uno snodo ferroviario destinato alla filiera della camperistica in località "La Zambra" ed altre varianti di tipo gestionale, con contestuale variante al Regolamento Urbanistico. I contenuti di detta variante, non ancora approvata, sono stati introdotti nella presente Variante generale al PS (variante n.3) per quanto con essa compatibili.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Barberino Val d'Elsa è stato adottato in prima istanza con deliberazione del consiglio comunale (DCC) n. 42 del 28.04.2004 ai sensi dell'art. 30 comma 3 della LR 5/95. Con DCC n 104 del 31/10/2005 è stato nuovamente adottato il RU ai sensi dell'art.17 comma 1 della L.R.T. 1/05 e con DCC n.45 dell'11/10/2006 è stato approvato il RU in via definitiva.

Successivamente il RU è stato modificato con le seguenti varianti:

Variante n.1 adottata con DCC n.36 del 26/06/2007 ed approvata con DCC n. 57 del 15.10.2007, comprendente il piano delle funzioni ed una revisione generale del RU.

Variante n.2 adottata con DCC n. 79 del 20/12/2007 approvata con DCC n. 21 del 05/03/2008 limitata ad una specifica zona B1/3 in Loc. Le Masse del Capoluogo Comunale.

Variante n.3 adottata con DCC n. 85 del 19/11/2008 ed approvata con DCC n. 4 del 28/01/2009 relativa al PEEP "Comparto edilizio C1 Novoli Capoluogo"

Variante n.4 adottata con DCC n. 83 del 19/11/2008, approvata con DCC n.11 del 26/02/2009 (U.T.O.E. 2.3 San Filippo) "comparto edilizio B2/2", con contestuale variante al piano strutturale

Variante n.5 adottata con DCC n. 44 del 30/09/2011 e approvata con DCC n. 61 del 21/12/2011, per modificazione art. 24 delle norme tecniche di attuazione, relativa a antenne SRB.

Variante n.6 adottata con DCC n. 15 del 10/03/2011, approvata con DCC n. 36 del 06/09/2011, relativa a limitate zone del territorio comunale concernente: - Alcune modifiche riguardanti l'aggiornamento dello strumento urbanistico quale la modifica di zona omogenea a seguito di lottizzazioni residenziali o industriali ormai concluse, come nel caso delle aree situate all'interno di Barberino capoluogo e dell'area artigianale Le Grillaie; l'individuazione di nuove aree destinate a spazi pubblici come il verde pubblico del Capoluogo e l'acquedotto di Linari; alcune richieste di privati che prevedono piccole modifiche di aree quali la previsione di verde privato in via di Novoli, la rettifica di perimetro della zona di centro storico a San Filippo e l'eliminazione della previsione di viabilità pubblica di una strada vicinale nell'area artigianale della Zambra; alcune modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione, che riguardano il dimensionamento minimo per i frazionamenti residenziali, la possibilità di modificare la destinazione d'uso in zona agricola e l'inserimento della funzione commerciale alimentare nelle zone artigianali.

La Variante n.7 adottata con DCC n. 17 del 29.04.2013 , per la localizzazione di uno snodo ferroviario destinato alla filiera della camperistica in località "La Zambra" ed altre varianti di tipo gestionale, con contestuale variante al Piano Strutturale.

A seguito dell'approvazione del Regolamento Urbanistico sono inoltre stati approvati i seguenti piani attuativi:

DCC n.31 del 10/05/2007 approvazione del Piano di Recupero Area Formichi per l'intervento di

trasformazione di un capannone produttivo in fabbricati da destinare ad uso residenziale.

DCC n.77 del 20/12/2007 approvazione del Piano di Recupero "Podere Il Casotto" di proprietà dei F.lli Graziosi per l'intervento consistente nella riorganizzazione delle volumetrie esistenti con incremento volumetrico non eccedente 500 mc., da destinare ad uso residenziale.

DCC n.20 del 05/03/2008 approvazione del Piano urbanistico attuativo dell'area denominata "comparto C4 Vico d`Elsa sud" di proprietà della Soc. San Michele S.r.l.

DCC n. 54 del 25/06/2008 approvazione del Piano Urbanistico Attuativo dell'area denominata "Comparto Edilizio C6 - Le Fonti Capoluogo" di proprietà della Soc. Le Fonti S.r.l per l'intervento di realizzazione di un complesso immobiliare ad uso promiscuo, residenziale e servizi/attrezzature, per l'intervento di realizzazione di un complesso immobiliare ad uso residenziale.

DCC n. 74 del 30/09/2008 approvazione del Piano Urbanistico Attuativo dell'Area denominata "PdiR n. 9 e PdiR n. 10 Castello e Centro Storico di Linari" per l'intervento di recupero a fini residenziali del complesso immobiliare del Castello e del Borgo di Linari.

DCC n. 87 del 19/11/2008 approvazione del Piano urbanistico attuativo dell'area denominata "Piano di Recupero n. 5 Novoli" di proprietà della Soc. Novoli S.n.c. e del Sig. Lazzerini Remo per l'intervento di recupero a fini residenziali del complesso immobiliare ex Mobilvetta in Loc. Novoli.

DCC n. 88 del 19/11/2008 approvazione del Piano di Recupero dell'area denominata "Comparto edilizio n. 2 scuola elementare", relativo alla trasformazione dell'attuale complesso scolastico in edifici a destinazione residenziale.

DCC n.5 del 28/01/2009 approvazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare ricadente nell'area denominata "Comparto Edilizio C1 - Novoli Capoluogo" (PEEP).

DCC n. 12 del 26/02/2009 approvazione del Piano Attuativo dell'area denominata "Comparto Edilizio C1 - Novoli Capoluogo" di proprietà dei Sigg.ri Giotti Fabrizio e Giotti Giuseppe per l'intervento di realizzazione di lottizzazione residenziale privata.

DCC n.29 del 28/06/2011 approvazione del Piano di Recupero ex Molino Mugnaini per l'intervento di recupero a fini residenziali del complesso immobiliare ex Molino in loc. Le Masse

DCC n. 6 del 22/02/2010 approvazione del Piano di Recupero "Ex Salumificio Monsanto" di proprietà della Soc. DECO srl per l'intervento di recupero a fini residenziali del complesso immobiliare ex Salumificio Monsanto in Loc. Scarni.

DCC n.10 del 28/02/2012 approvazione a seguito di sentenza TAR, Piano urbanistico attuativo dell'area denominata "comparto edilizio C2 - Marcialla Sud sub-comparto C2a" di proprietà della Soc. La Torricella di Toscana S.r.l. per la realizzazione di un complesso immobiliare ad uso residenziale.

Lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico per quanto attiene la verifica dei volumi

realizzati in relazione al dimensionamento del Piano è riportato nell'appendice della presente relazione. In apposite tabelle, redatte dall'ufficio tecnico comunale, sono riportati i volumi edificati fra il 2006, anno di approvazione del Regolamento Urbanistico, ed il 30.06.2013. Tali volumi sono suddivisi fra interventi in nuovi comparti, interventi di completamento edilizio, interventi di recupero edilizio al fine di rendere possibile un confronto fra il dimensionamento originario del Ps ed il realizzato e per stimare il residuo teorico del dimensionamento del PS che è riportato in apposita tabella della stessa appendice.

E' da considerare parte integrante di questa ricognizione la segnalazione dell'importante ricerca a livello sovracomunale che va sotto la definizione di Ricerca per la "Carta del Chianti", progetto promosso e finanziato dai Comuni di Barberino Val d'Elsa, Castellina in Chianti, Castelnuovo Berardenga, Gaiole in Chianti, Greve in Chianti, S. Casciano in Val di Pesa, Tavarnelle in Val di Pesa, Radda in Chianti e da Eurochianti su fondi Leader plus e sviluppato dal Dipartimento di Urbanistica e pianificazione del territorio e dal Dipartimento di Scienze agronomiche e gestione del territorio agro-forestale dell'Università di Firenze. Alle indicazioni di tale lavoro si fa riferimento più volte sia nella disciplina del Piano Strutturale che nelle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico.

3. Obiettivi generali della Variante

Gli obiettivi generali delle Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico erano stati diffusamente illustrati nella Relazione di avvio del procedimento e nel Documento preliminare della Valutazione ambientale strategica (VAS). La definizione degli obiettivi scaturiva dalle indicazioni dell'Amministrazione Comunale contenute nell'Atto di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale nella sedute del 29.11.2011 e del 21.12.2011.

Gli obiettivi ed i contenuti della Variante si sono precisati ed arricchiti nel corso del lavoro a seguito degli approfondimenti compiuti per l'aggiornamento del quadro conoscitivo e sulla base delle proposte pervenute da cittadini e soggetti pubblici e privati, nonché a seguito delle ulteriori modificazioni del quadro di riferimento normativo e degli strumenti di pianificazione sovraordinata (in ultimo ricordiamo il PTCP approvato agli inizi del 2013).

L'impianto degli obiettivi generali è rimasto tuttavia inalterato , si sono chiariti alcuni obiettivi specifici e le conseguenti azioni, definite anche in relazione alle attività di valutazione degli effetti ambientali del piano. Nei documenti finali di VAS gli obiettivi specifici e le azioni

Di seguito vengono riassunti i cinque obiettivi generali delle varianti al PS ed al RU come enunciati negli atti di avvio. Nei documenti finali di VAS (rapporto ambientale e sintesi non

tecnica) tali obiettivi sono meglio distinti fra i due strumenti urbanistici e sono precisate le conseguenti azioni anche a seguito degli approfondimenti compiuti nell'elaborazione del Piano.

OBIETTIVO 1: Adeguare il Piano alla disciplina sovraordinata con specifico riferimento a:

- la normativa regionale di settore,
- il PIT ed il Piano paesistico,
- la Variante generale al PTC.

OBIETTIVO 2: Qualificare gli insediamenti residenziali con particolare attenzione a:

- il recupero del patrimonio edilizio esistente,
- la definizione di una più chiara e snella disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso e delle opere pertinenziali,
- la definizione di una specifica normativa per agevolare il recupero e l'adeguamento degli insediamenti abitativi adiacenti a insediamenti industriali: zona E3 del fondovalle del f.Elsa,
- la rettifica dei limiti di alcune UTOE con diffuse riduzioni della loro estensione,
- l'ampliamento dell'offerta abitativa anche mediante la diversificazione delle tipologie insediative, promuovendo in particolare l'edilizia sociale e rimanendo comunque all'interno del dimensionamento del PS approvato per la funzione residenziale.

OBIETTIVO 3: Promuovere le attività economiche puntando in particolare a:

- favorire la permanenza e lo sviluppo delle attività produttive esistenti mediante la verifica della classificazione delle aziende, la rettifica del perimetro delle UTOE per includervi le aree pertinenziali degli stabilimenti esistenti e per consentire la realizzazione di strutture a servizio degli insediamenti produttivi,
- consolidare la presenza delle attività commerciali diffuse nel tessuto insediativo ed anche nelle aree produttive verificando la relativa disciplina anche in relazione alle innovazioni normative a livello nazionale e regionale,
- incentivare gli insediamenti turistico ricettivi nelle diverse modalità e tipologie previste dalla normativa.

OBIETTIVO 4: Adeguare le infrastrutture, i servizi a rete, gli spazi e le attrezzature pubblici, commisurando le previsioni all'arco di validità del RU e con particolare attenzione a:

- la viabilità di attraversamento dei principali centri abitati: Capoluogo e Marcialla (quest'ultima già oggetto di specifica variante agli strumenti urbanistici),
- le previsioni di parcheggi e di aree a verde diffuse da mettere in relazione con le esigenze prioritarie e le effettive capacità/possibilità di realizzazione,
- la verifica della normativa relativa alla localizzazione degli impianti per la telefonia mobile,

- l'adeguamento della normativa relativa all'installazione di pannelli fotovoltaici nel territorio aperto,
- adeguamento delle infrastrutture a rete ed in particolare l'estensione della rete del metano.

OBIETTIVO 5: *Tutelare e valorizzare il territorio aperto* promuovendo in via prioritaria :

- la tutela dei valori paesaggistici e delle tradizioni colturali introducendo le necessarie integrazioni nella disciplina del territorio aperto in relazione alla normativa sovraordinata, alla natura delle differenti zone agricole ed al fine di contenere le modificazioni morfologiche e paesaggistiche conseguenti a nuove pratiche colturali,
- la difesa dell'assetto idrogeologico attraverso specifiche disposizioni per il controllo dei movimenti di terreno e per la rilevazione e manutenzione dei corsi d'acqua e delle opere idrauliche,
- la verifica della normativa in materia di realizzazione di annessi per l'agricoltura amatoriale e per opere pertinenziali in relazione alla sostenibilità degli interventi ed alle diverse caratteristiche delle zone agricole, ma anche con la finalità di semplificare le procedure per gli interventi ammissibili,
- controllare i mutamenti di destinazione d'uso di contenitori di significative dimensioni.

4. La struttura del piano

La suddivisione del territorio in sistemi territoriali

La Variante generale del Piano strutturale conferma l'articolazione del territorio comunale nei tre sistemi territoriali, già individuati dal PS, delle Colline del Chianti, delle Colline dell'Elsa e del Fondovalle dell'Elsa.

I sistemi territoriali corrispondono ai sistemi di paesaggio, quali porzioni del territorio comunale individuate a seguito dell'analisi effettuata nell'elaborazione del quadro conoscitivo e basata sulle conoscenze relative alle caratteristiche fisico-morfologiche, ambientali, geologiche, all'uso del suolo, alla storia, alla cultura, ai caratteri degli insediamenti, delle attività e delle funzioni presenti o previste, alle dotazioni infrastrutturali.

Le perimetrazioni, sempre labili, sono funzionali alla definizione degli obiettivi per il governo del territorio ed alla necessità di assicurare la tutela del patrimonio naturale e ambientale.

Nel PS la definizione dei sistemi non è solo atto statutario ma assume un valore programmatico, con il riconoscimento di una "vocazionalità" dello sviluppo, conseguente alle stesse qualità intrinseche dei territori. Questi sistemi rispondono quindi anche alla strategia di identificare le diverse identità territoriali per poi trattarle nel piano valorizzandone le specificità, esaltandone i diversi ruoli nel più complesso sistema territoriale compreso fra il Chianti fiorentino e la val

d'Elsa.

I sub sistemi

Ciascun sistema territoriale è a sua volta articolato in due subsistemi: un sub-sistema agricolo ed un sub-sistema insediativo. Il sub-sistema agricolo collinare identifica il territorio aperto delle colline del Chianti e dell'Elsa ed il sub-sistema agricolo di pianura identifica il territorio aperto del fondovalle dell'Elsa; il subsistema degli insediamenti urbani costituiti dal capoluogo, dalle frazioni e dai centri minori identifica la struttura insediativa urbana policentrica dei due sistemi collinari; il sub-sistema delle aree industriali individua gli insediamenti tipici del fondovalle dell'Elsa. I sub-sistemi agricoli sono il riferimento anche per il Regolamento Urbanistico per la definizione delle strategie di sviluppo del territorio aperto e per la definizione di una specifica disciplina delle zone agricole nell'ambito della disciplina degli insediamenti esistenti.

Le Unità Territoriali Organiche Elementari

Una ulteriore divisione del territorio corrisponde alle unità territoriali organiche elementari.

Le Utoe previste dalla legge regionale toscana, contribuiscono alla definizione degli indirizzi e dei parametri da rispettare nella parte gestionale del piano, ovvero nel Regolamento Urbanistico. Il piano strutturale deve per questo essere accompagnato da valutazioni, in particolar modo di tipo quantitativo, che non possono sempre e solamente essere riferite all'intero territorio comunale. Ciascun comune presenta al proprio interno parti (o unità territoriali elementari) "organiche", aventi una identità specifica, una certa autonomia di funzionamento, una specifica dotazione di infrastrutture e/o di servizi ed una specifica capacità, un limite al cosiddetto "carico urbanistico".

Alle Utoe spetta il controllo della funzionalità urbana e territoriale, attraverso la verifica della compatibilità dimensionale degli insediamenti rispetto alla struttura complessiva del territorio e la dotazione dei servizi, ed attraverso di esse sono espressi anche gli elementi e le condizioni alla trasformabilità derivate dalla VAS.

All'interno del territorio di Barberino Val d'Elsa, proprio in considerazione delle sue peculiarità ed al fine di evidenziare e valorizzare la natura policentrica del sistema insediativo urbano, la Variante generale al PS ha confermato la scelta del Piano Strutturale del 2005 di individuare una UTOE in ogni centro o nucleo a carattere urbano. Da tale opzione risulta quindi la seguente individuazione delle UTOE in relazione ai sistemi e subsistemi territoriali.

1. Sistema territoriale : Colline del Chianti

1.1 - Sub-sistema : Area agricola produttiva collinare.

- Sub-sistema : Insediamenti urbani

1.2 - U.T.O.E. : Area di insediamento - Tignano.

1.3 - U.T.O.E. : Area di insediamento - Monsanto .

1.4 - U.T.O.E. : Area di insediamento -Cortine.

1.5 - U.T.O.E. : Area di insediamento - Olena .

2. Sistema territoriale : Colline dell'Elsa

2.1 - Sub-sistema : Area agricola produttiva collinare.

- Sub-sistema: Insediamenti urbani

2.2 - U.T.O.E.: Area di insediamento - Barberino Capoluogo.

2.3 - U.T.O.E. : Area di insediamento - San Filippo a Ponzano.

2.4 - U.T.O.E. : Area di insediamento - Marcialla.

2.5 - U.T.O.E. : Area di insediamento - Petrograno, Semifonte.

2.6 - U.T.O.E. : Area di insediamento - Pastine.

2.7 - U.T.O.E. : Area di insediamento - Sant' Appiano.

2.8 - U.T.O.E. : Area di insediamento - Vico d'Elsa.

2.9 - U.T.O.E. : Area di insediamento - Linari ("a" e "b").

3. Sistema territoriale : Fondovalle dell'Elsa

3.1 - Sub-sistema : Area agricola produttiva pianeggiante.

- Sub-sistema : Insediamenti urbani

3.2 - U.T.O.E.: Aree di insediamento - Poneta.

3.3 - U.T.O.E.: Aree di insediamento: -La Zambra.

3.4 - U.T.O.E.: Aree di insediamento: -Le Grillaie-Le Drove.

3.5 - U.T.O.E.: Aree di insediamento: -Valcanoro.

In considerazione della dimensione e del numero delle UTOE, la Variante generale individua nel sistema territoriale il livello più appropriato per la definizione delle strategie del piano e per la definizione del suo dimensionamento. Al livello delle UTOE vengono comunque definite le concrete azioni di riqualificazione insediativa, di potenziamento delle dotazioni di attrezzature e servizi, di adeguamento delle infrastrutture per la mobilità e dei servizi a rete; a livello di ogni singola UTOE vengono definite anche le dimensioni massime ammissibili delle destinazioni residenziali.

Le dimensioni massime sostenibili

Il dimensionamento del Piano Strutturale è espresso in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul), intesa come la somma delle superfici di tutti i piani, ed è articolato secondo le seguenti funzioni:

- residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato
- industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- commerciale relativa alle medie strutture di vendita;
- turistico - ricettiva;
- direzionale, comprensiva delle attività private di servizio.

Non sono previsti dal PS insediamenti di grandi strutture di vendita e non viene effettuato il dimensionamento delle attività agricole, che per loro natura ed in quanto supportate da specifici strumenti di programmazione, come il programma di miglioramento aziendale, che risponde a criteri di produttività e logiche imprenditoriali, non suscettibili di essere rapportate ad un quadro previsionale misurabile e da prescrizioni urbanistiche. Nelle zone agricole si è provveduto invece a stimare i mutamenti di destinazione d'uso dalle funzioni agricole alla residenza.

Il dimensionamento residenziale

Il Piano Strutturale ha il compito di determinare le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, nonché delle infrastrutture e dei servizi, in relazione alle funzioni principali e cercando la loro distribuzione più efficace con le Unità Territoriali Organiche Elementari.

Per adempiere a questa funzione sono state effettuate alcune valutazioni generali a scala comunale riguardo alle necessità di adeguamento degli standard urbanistici ed al dimensionamento del fabbisogno abitativo. Il dimensionamento degli standard è stato effettuato prendendo a base di riferimento le dotazioni a disposizione della popolazione attualmente insediata. Il Regolamento Urbanistico dovrà reperire, in relazione alla popolazione attualmente insediata sul territorio e all'incremento previsto, una quantità di spazi pubblici in grado di garantire tale dotazione di servizi locali di interesse comune. In tale rapporto è compreso anche il fabbisogno della popolazione insediata nelle case sparse, per la quale non è stata individuata una dotazione specifica di superfici per standard urbanistici, in quanto fruisce dei servizi e delle attrezzature dei nuclei abitati ad essa più prossimi.

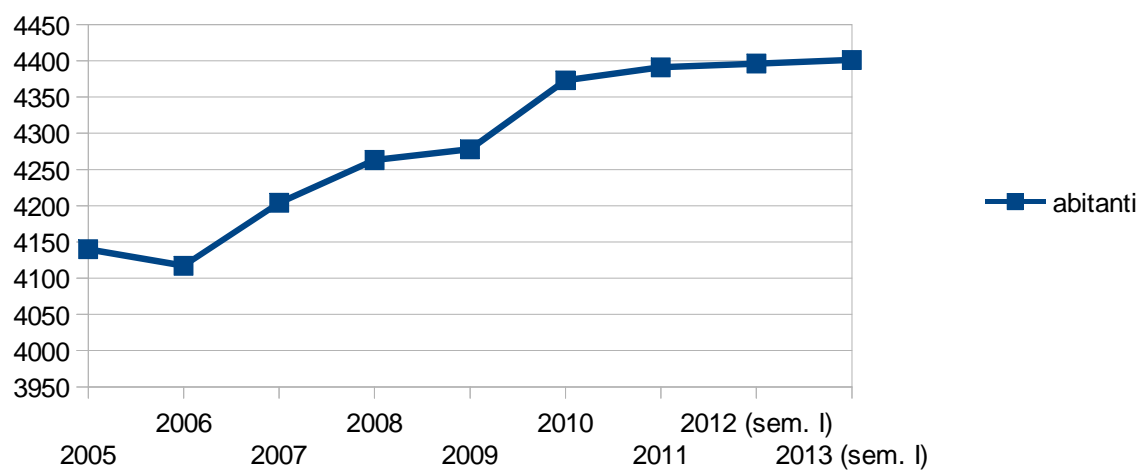
Il dimensionamento minimo degli standard urbanistici effettuato dal Piano è soddisfatto per le attrezzature comuni ed i parcheggi, ma non corrisponde ancora i parametri del DM 1444/68 per le attrezzature scolastiche ed il verde attrezzato.

Il Piano Strutturale del 2005 aveva dimensionato il fabbisogno abitativo del Comune di Barberino Val d'Elsa sulla base della previsione di un incremento della popolazione fino a 4840 abitanti. Al 30.06.2013, data assunta come riferimento per la variante al PS, la popolazione residente nel

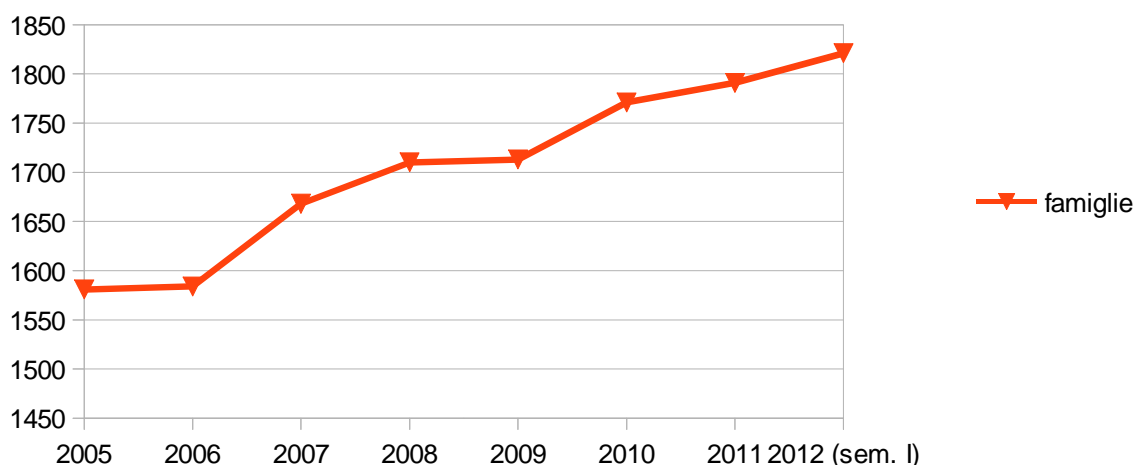
Comune era di 4401 abitanti, così suddivisi fra i tre sistemi territoriali: 644 ab. nelle Colline del Chianti, 2950 ab. nelle Colline dell'Elsa, 807 ab. nel fondovalle dell'Elsa.

Come illustrato nei grafici successivi, la popolazione residente nel Comune è stata negli ultimi anni in costante crescita: il grafico degli abitanti ad oggi vede un forte incremento di abitanti dal 2005 al 2012.

Andamento demografico dal 31/12/2005 al 30/06/2012 - N° abitanti



Andamento demografico dal 31/12/2005 al 30/06/2012 - N° famiglie



Negli ultimi due anni si è assistito ad un rallentamento della crescita della popolazione come si evince anche dalla tabella che segue:

anno (al 31 dicembre)	abitanti	famiglie	n° medio componenti famiglia
2005	4140	1581	2,62
2006	4117	1584	2,6
2007	4204	1668	2,52
2008	4263	1710	2,49
2009	4278	1713	2,5
2010	4373	1771	2,47
2011	4391	1791	2,45
2012 (sem. I)	4396	1821	2,41
2013 (sem. I)	4401	n.d.	n.d.

La popolazione dal 2011 al giugno 2013 cresce di poche unità. È questo un dato ed una tendenza comune a molte altre realtà ed è uno degli effetti della crisi economica che si protrae dal 2008-2009.

Predeterminare gli aspetti quantitativi degli insediamenti è un compito particolarmente difficile. La stima del fabbisogno edilizio non incontra grandi difficoltà quando si fa riferimento ad ambiti territoriali estesi, mentre diventa invece più complicato e quindi più esposto ad errore, quando

opera al livello comunale.

La stima risulta certo strettamente correlata all'evoluzione prevista, o prevedibile, delle famiglie, che rappresentano la vera e propria unità di riferimento del fabbisogno abitativo. Potremmo in sostanza dire che la validità della stima del fabbisogno abitativo dipende in maniera rilevante dalla correttezza delle previsioni ad oggi formulabili in merito all'evoluzione del numero e della struttura delle famiglie residenti nel comune di Barberino Val d'Elsa . Ma lo sviluppo quantitativo e strutturale dei nuclei familiari dipende da diversi ordini di fattori: il movimento "naturale" della popolazione; le caratteristiche e le modificazioni della composizione per età; la scissione dei nuclei familiari o la loro ricomposizione; le condizioni socio-economiche, le aspettative di lavoro e con essa i movimenti migratori.

Tutti elementi che certo l'attuale situazione di "crisi" complica ulteriormente, allorché entrano in gioco scelte individuali, migrare, spostarsi, sposarsi, farsi una famiglia, che incidono in maniera tanto più significativa quanto minore è la popolazione oggetto di previsione.

Lo scenario economico e la maggiore dotazione infrastrutturale proposti dal piano strutturale poi dovrebbero consentire una ulteriore spinta, prima di tutto con la riorganizzazione, alla maggiore articolazione dei settori produttivi (produzioni innovative, ma anche produzione di beni e servizi per artigianato di servizio, l'agricoltura, ecc.).

Dobbiamo poi valutare i fenomeni di attrazione determinati dalla riorganizzazione e potenziamento del comparto produttivo, dalla crescita che ha avuto il settore commerciale e terziario, nonché dallo sviluppo delle attività legate al turismo ed alla ricettività. Fra i fenomeni di attrazione da valutare è sicuramente da mettere in conto anche il crescente richiamo che la qualità del territorio collinare toscano esercita sulle popolazioni urbane, come dimostrano tutti le più recenti ricerche sulle tendenze in atto nella popolazione dei centri maggiori.

A seguito della valutazione di tutti questi elementi, la Variante generale del Piano strutturale ritiene di dover sostanzialmente confermare le previsioni originarie del piano aggiornandole in considerazione dell'orizzonte temporale di circa 17 anni di validità, ovvero il periodo 2013-2030 che si è assegnato. La stima della popolazione al 2030 viene individuata in 5000 abitanti con una crescita di 600 unità circa rispetto alla popolazione attuale. Tale crescita corrisponde ad un incremento medio annuo di circa 35 abitanti, che è incremento equivalente a quello degli ultimi 10 anni (35,4 ab/anno) ed intermedio fra quello degli ultimi 22 anni (1991-2013) che è di 39,04 ab/anno e quello degli ultimi 5 anni (2008-2013) che è di 27,6 ab./anno.

La previsione, sufficientemente larga nel medio periodo per tenere conto dell'eventuale modificazione dei parametri evolutivi del quadro demografico, risulta, per ogni sistema territoriale e per il territorio nel suo complesso, compatibile con le prescrizioni e le indicazioni che nascono dalla valutazione analitica del sistema urbano e delle sue parti (tenuto conto dell'interpretazione effettuata per ogni Utoe degli aspetti riguardanti la mobilità, l'ambiente, la sostenibilità urbanistica e sociale, gli aspetti energetici, il quadro infrastrutturale, la dotazione

di opere di urbanizzazione, servizi e così via).

Il dimensionamento produttivo

La Variante generale del PS conferma gli indirizzi del Piano strutturale del 2005 che non aveva fatto previsioni di aree di espansione a destinazione produttiva artigianale e industriale, puntando su interventi di completamento ed adeguamento degli insediamenti esistenti.

La Variante intende tuttavia incoraggiare da un lato la permanenza delle attività esistenti, la riqualificazione degli impianti e l'innovazione dei processi produttivi; a tal fine oltre a dimensionare adeguatamente le previsioni di interventi di completamento produttivo, ridimensiona le possibilità di trasformazione degli impianti esistenti in strutture commerciali, terziarie e per servizi ponendo precisi limiti al dimensionamento di ciascuna di tali funzioni che nel piano attuale era comprese in un'unica voce del dimensionamento.

Il dimensionamento commerciale e direzionale

Il PS non prevede insediamenti di grandi strutture di vendita. Prevede insediamenti di medie strutture di vendita nel sistema del fondovalle dell'Elsa confermando la previsione di un'area commerciale e direzionale a Valcanoro, già contenuta nel RU vigente. Le attività commerciali complementari alla funzione residenziale (esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande, ecc) sono calcolate nel dimensionamento abitativo: per tale ragione detto dimensionamento è maggiorato fino al 15% per accogliere le funzioni integrative della residenza. Nelle aree industriali del fondovalle dell'Elsa, in considerazione della scarsità degli insediamenti abitativi, gli esercizi di vicinato ed i pubblici esercizi sono calcolati nella Sul prevista per le medie strutture di vendita.

Si fa notare che molte delle destinazioni commerciali sono legate o complementari a funzioni direzionali, di servizio o ad altre destinazioni commerciali come gli esercizi di vicinato e la somministrazione di alimenti e bevande, per cui nel PS, sono stabiliti dei criteri che consentono una certa flessibilità fra le diverse funzioni compatibili, secondo una logica di forte integrazione delle principali attività di servizio degli insediamenti residenziali.

I principali nuclei di attrezzature direzionali devono essere immaginati negli interventi di riqualificazione e rafforzamento delle centralità urbane e nell'area produttiva del fondovalle dell'Elsa.

Il dimensionamento turistico ricettivo

All'interno del dimensionamento turistico ricettivo non figurano, naturalmente, le attività agrituristiche e le strutture extralberghiere aventi i requisiti della civile abitazione, sulle quali il PS punta molto e che dovrebbero costituire la modalità privilegiata per l'ospitalità destinata al turismo ambientale ed escursionistico.

La Variante generale al PS ridimensiona le previsioni del Piano del 2005 sia relative ai completamenti edilizi che al recupero edilizio, sulla base della ricognizione effettuata dagli Uffici comunali sullo stato di attuazione degli strumenti urbanistici che ha visto una limitata attività nel settore turistico ricettivo.

I criteri e la verifica del dimensionamento

Nella disciplina del Piano sono dettagliatamente illustrati i criteri che sono alla base della elaborazione del dimensionamento del PS: il primo dei criteri, in coerenza con le indicazioni del regolamento regionale 3/R del 2007, è l'assunzione della superficie utile lorda (Sul) come parametro per il calcolo del dimensionamento. Tale parametro rende più complesso il raffronto fra il dimensionamento della Variante e quello del PS del 2005 che era espresso in mc di volume.

Ciononostante abbiamo ritenuto utile, riportare, in appendice alla presente relazione, le tabelle del dimensionamento originario del PS, la ricognizione dello stato di attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici comunali effettuate dagli uffici comunali alla data del 30.05.2013, il calcolo del residuo teorico del dimensionamento del PS originario alla data del 30.06.2013 e le tabelle del dimensionamento della variante generale del PS (variante n.3). Le tabelle non sono direttamente comparabili, non solo per le diverse modalità di calcolo del dimensionamento ma anche per una diversa classificazione delle tipologie di intervento: quelle tabelle e soprattutto la valutazione dello stato di attuazione dei piani sono state tuttavia utili per mettere a punto il nuovo dimensionamento nel rispetto delle indicazioni di fondo del Piano originario (privilegiare il recupero, puntare sul turismo e sul diffuso rafforzamento del sistema insediativo policentrico) ma prendendo atto delle tendenze emerse dai primi anni di gestione dei nuovi strumenti urbanistici comunali.

5. Gli elaborati del Piano: una guida alla consultazione

Questo capitolo costituisce una guida alla lettura del piano, attraverso la descrizione analitica dell'organizzazione e della struttura del piano.

Il piano strutturale è costituito da due grandi categorie di elaborati:

- a) Gli elaborati del Quadro Conoscitivo (QC), che organizza per tematismi i dati di base selezionati, utilizzati nel progetto e che a sua volta è rappresentato da Carte tematiche (Tav. QC01, QC02,...);
- b) Gli elaborati di progetto, composto anch'esso di Carte tematiche (Tav. P01 e P02) e testi, tra i quali assumono un ruolo integrato la presente Relazione generale, le Discipline e il Documento di

Valutazione Ambientale Strategica;

Fanno parte del quadro conoscitivo gli studi geologici e idrologici -idraulici che ridefiniscono le condizioni di pericolosità geomorfologica. Idraulica e sismica del territorio comunale sulla base delle recenti indicazioni del regolamento regionale 53R.

Gli elaborati grafici

Gli elaborati grafici sono costituiti da 5 tavole di quadro conoscitivo e da 2 tavole di progetto. Tutte le tavole, ad eccezione della tavola QC03, sono in scala 1:10000 e sono articolate in due carte che suddividono il territorio comunale in due parti: la porzione est che individua il Sistema delle Colline del chianti e la porzione ovest che coincide con i sistemi delle Colline del Fondovalle dell'Elsa.

Le tavole di quadro conoscitivo illustrano : la periodizzazione degli insediamenti (tav. QC01), l'uso del suolo (QC02), i vincoli e le tutele sovraordinate (tav QC04). La tav QC03 offre la lettura delle trasformazioni territoriali degli ultimi 50 anni attraverso il raffronto, anche di dettaglio, delle fotografie aeree del territorio comunale nel 1954, nel 1978, nel 1996 e nel 2010. La tav. QC05 , definita la carta del patrimonio territoriale, riassume e rappresenta l'insieme delle risorse naturali, paesaggistiche, ambientali e culturali che determinano la peculiarità del territorio comunale e la specifica identità della comunità barberinese.

Gli elaborati di progetto fanno diretto riferimento alle indicazioni contenute nelle due parti principali in cui si articola la Disciplina del Piano

La carta P00 cerca di restituire una sintesi dello scenario territoriale che il PS prende a proprio riferimento. La Carta dell'inquadramento territoriale, gli obiettivi strategici, come rappresentata nella Tav.P00, prefigura l'idea di un futuro desiderabile del territorio comunale, da assumere come riferimento per il Piano Strutturale e per indirizzare i comportamenti dei diversi soggetti pubblici e privati che agiscono al suo interno.

La carta P01 dei sottosistemi territoriali e delle invarianti strutturali è il riferimento per le discipline della parte statutaria del piano.

La carta P03 delle Strategie di piano e dei Sistemi e sub sistemi funzionali, non ha valore prescrittivo, ma orienta il piano strutturale e costituisce lo sfondo per definire gli obiettivi, gli indirizzi e le strategie e le azioni di settore.

La carta P02 delle Strategie del Piano Utoe è infine il riferimento principale per il Regolamento Urbanistico, avendo come riferimento gli ambiti che il PS mette in gioco nel progetto territoriale.

L'organizzazione delle norme

Le norme del Piano strutturale di Barberino Val d'Elsa si compongono di diverse **Parti**. Ciascuna parte è divisa per **Titoli**, riguardanti specifici temi che vengono sviluppati all'interno delle parti; ove necessario i titoli sono a loro volta articolati in **Capi**. La struttura delle norme è così articolata.

La Parte prima, Caratteri del piano, descrive cos'è e cosa fa il piano strutturale. Questa parte serve a tracciare l'identità del piano e ad autoregolarlo, per definirne il livello di coerenza, il grado di flessibilità nello spazio e nel tempo e per stabilire le condizioni per il suo adeguamento e quelle generali da seguire prima della formazione o adeguamento del Regolamento Urbanistico (Salvaguardie).

La Parte seconda, Statuto del territorio, è la parte centrale del Piano strutturale. Lo Statuto del territorio è definito dall'art. 5 della LR 1/2005 sul governo del territorio e, per quel che più specificatamente riguarda il PS, è disciplinato al primo comma dell'art. 53, Piano strutturale, della stessa legge.

Il **Titolo I** della Parte II serve innanzi tutto a stabilire un primo linguaggio comune che consentirà poi di dialogare, non solo tra piano strutturale e regolamento urbanistico, ma anche tra quello e chiunque dovrà tenerne conto, prima di tutto gli uffici comunali e gli abitanti.

Il **Titolo II** contiene l'articolazione del territorio in sistemi territoriali di paesaggio, che per il Comune di Barberino Val d'Elsa sono tre (gli stessi del PS del 2005) e identificano ambiti con caratteri omogenei sotto i profili: fisico e geologico e sulla base dell'uso del suolo, per gli aspetti socio-economici e per quelli di strutturazione antropica.

Il **Titolo III** precisa quali devono essere considerate le Invarianti strutturali del territorio, ovvero le regole relative all'uso delle risorse, dei beni e delle prestazioni ad essi associati, il cui mantenimento costituisce il limite dello sviluppo sostenibile.

Il **Titolo IV** stabilisce quali debbano essere le Condizioni per le trasformazioni, ed è esplicitamente riferibile al processo di VAS che accompagna il piano, con gli indirizzi che riguardano la tutela delle risorse naturali, ovvero aria, acqua, suolo e sottosuolo, ecosistemi della flora e della fauna, per la riduzione e il controllo di ogni forma di inquinamento, oltre alle indicazioni per un uso oculato dell'energia e per la riduzione dei rifiuti.

Il **Titolo V** detta quindi le discipline in riferimento al rischio geomorfologico, idraulico, sismico e idrogeologico.

Lo Statuto è orientato a cogliere gli elementi caratterizzanti, le risorse ed i beni che costituiscono la struttura identitaria del territorio comunale, e costituisce una parte rilevante del progetto territoriale, in quanto evidenzia, attraverso un'operazione selettiva, cosa, di quanto emerso nel quadro conoscitivo, sarà "messo in valore" nella successiva parte, quella strategica del piano.

La Parte terza, Le strategie dello sviluppo territoriale e l'attuazione del Piano , è quella che delinea le prospettive di sviluppo che il Piano strutturale riconosce per Barberino Val d'Elsa . E' questa la parte destinata ad orientare le politiche e le azioni territoriali che dovranno sostenere le scelte del piano (**Titolo I - Le strategie dello sviluppo territoriale**). Si specificano qui i principali assi su cui basare lo sviluppo, ponendo alla base delle scelte le vocazioni riconosciute del territorio.

Qualità ambientale, Identità e coesione territoriale, Sostegno alle attività produttive e Attrattività e turismo sostenibile corrispondono agli obiettivi generali che il PS intende perseguire attraverso precise e conseguenti linee di intervento.

Il **Titolo II - L'attuazione del Piano** stabilisce alcuni criteri per dare concretezza all'attuazione del piano: determina le dimensioni massime sostenibili attraverso le Utoe ed i sistemi territoriali, le unità territoriali organiche elementare (Capo I); stabilisce le disposizioni per garantire la sostenibilità delle trasformazioni e le dotazioni che possano assicurare un adeguato livello di qualità della vita (Capo II).

Appendice. Il dimensionamento del Piano Strutturale

Nelle pagine seguenti sono riportati in distinte tabelle:

- il dimensionamento del Piano strutturale del 2005,
- gli interventi realizzati nel periodo 2006-2013 (30.06.2013)
- il dimensionamento residuo del Piano strutturale (ovvero la differenza fra il dimensionamento originario ed il realizzato fino al 30.06.2013)
- il dimensionamento della Variante generale del PS (Variante n.3)

PIANO STRUTTURALE DEL 2005 DIMENSIONAMENTO - ESTRATTO RELAZIONE - TABELLE 34, 35, 36, 37

1 - Sistema territoriale : AREA AGRICOLA PRODUTTIVA : COLLINE DEL CHIANTI

Incrementi residenziali previsti.

Sub sistemi	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
1.1- Sub sistema: Area agricola produttiva collinare	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 4.000,00

Unità territoriali organiche elementari	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
1.2 - UTOE : Area di insediamento : Tignano	mc. 0,00	mc. 2.000,00	mc. 1.500,00
1.3 - UTOE : Area di insediamento : Monsanto	mc. 0,00	mc. 1.500,00	mc. 1.500,00
1.4 - UTOE : Area di insediamento : Cortine	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 1.500,00
1.5 - UTOE : Area di insediamento : Olena	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 5.000,00

Totale sistema territoriale	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
1 - Area agricola produttiva : colline del Chianti	mc. 0,00	mc. 3.500,00	mc. 13.500,00

Incrementi del settore produttivo: industriale, commerciale e direzionale previsti.

Sistema territoriale	PRODUTTIVO		
	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero terziario commerciale
1 - Area agricola produttiva : colline del Chianti	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 0,00

Incrementi del settore turistico- ricettivo previsti.

Sistema territoriale	TURISTICO RICETTIVO	
	Attrezzature	Recupero
1 - Area agricola produttiva : colline del Chianti	mc. 2.500,00	mc. 25.000,00

Incrementi del settore agricolo previsti .

Sistema territoriale	AGRICOLA	
	Abitazioni Addetti agricoltura	Annessi agricoli
1 - Area agricola produttiva : colline del Chianti	da : P. di M.A.A.	da : P. di M.A.A.

2 - Sistema territoriale : AREA AGRICOLA PRODUTTIVA : COLLINE DELL'ELSA

Incrementi residenziali previsti.

Sub sistemi	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
2.1- Sub sistema: Area agricola produttiva collinare	mc. 0,00	mc. 0,00	- 9.000,00

Unità territoriali organiche elementari	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
2.2-UTOE :Area di insediamento: Barberino Capoluogo	mc. 15.000,00	mc. 7.000,00	mc. 8.000,00
2.3-UTOE :Area di insediamento: S. Filippo a Ponzano	mc. 0,00	mc. 2.500,00	mc. 3.500,00
2.4-UTOE :Area di insediamento: Marcialla	mc. 4.000,00	mc. 1.500,00	mc. 7.000,00
2.5-UTOE :Area di insediamento: Petrograno Semifonte	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 9.000,00
2.6-UTOE :Area di insediamento: Pastine	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 1.500,00
2.7-UTOE :Area di insediamento: Sant' Appiano	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 1.500,00
2.8-UTOE :Area di insediamento: Vico d'Elsa	mc. 9.000,00	mc. 1.500,00	mc. 1.500,00
2.9-UTOE :Area di insediamento: Linari	a	mc. 0,00	mc. 3.000,00
	b	mc. 0,00	mc. 2.500,00

Totale sistema territoriale	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
2 - Area agricola produttiva : colline dell'Elsa	mc. 28.000,00	mc. 15.000,00	mc. 44.000,00

Incrementi del settore produttivo: industriale, commerciale e direzionale previsti.

Sistema territoriale	PRODUTTIVO		
	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero terziario commerciale
2 - Area agricola produttiva : colline dell'Elsa	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 0,00

Incrementi del settore turistico- ricettivo previsti.

Sistema territoriale	TURISTICO RICETTIVO	
	Attrezzature	Recupero
2 - Area agricola produttiva : colline dell'Elsa	mc. 3.500,00	mc. 35.000,00

Incrementi del settore agricolo previsti.

Sistema territoriale	AGRICOLO	
	Abitazioni Addetti agricoltura	Annessi agricoli
2 - Area agricola produttiva : colline dell'Elsa	da : P. di M.A.A.	da : P. di M.A.A.

3 - Sistema territoriale : AREA INDUSTRIALE : FONDOVALLE DELL'ELSA

Incrementi residenziali previsti.

Sub sistemi	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
3.1- Sub sistema: Area agricola produttiva pianeggiante	mc. 0,00	mc. 500,00	mc. 1.000,00

Unità territoriali organiche elementari	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
3.2-UTOE:Area di insediamento : Poneta	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 0,00
3.3-UTOE:Area di insediamento : La Zambra	mc. 0,00	mc. 500,00	mc. 0,00
3.4-UTOE:Area di insediamento : Le Grillaie- Le Drove	mc. 6.000,00	mc. 0,00	mc. 1.000,00
3.5-UTOE:Area di insediamento : Valcanoro	mc. 0,00	mc. 500,00	mc. 0,00

Totale sistema territoriale	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
3 - Area industriale: Fondovalle dell'Elsa	mc. 6.000,00	mc. 1.500,00	mc. 2.000,00

Incrementi del settore produttivo: industriale, commerciale e direzionale previsti.

Unità territoriali organiche elementari	PRODUTTIVO		
	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero terziario commerciale
3.2- UTOE:Area di insediamento: Poneta	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 0,00
3.3- UTOE:Area di insediamento: La Zambra	mc. 0,00	mc. 5.000,00	mc. 10.000,00
3.4- UTOE:Area di insediamento: Le Grillaie Le Drove	mc. 0,00	mc. 120.000,00	mc. 80.000,00
3.5- UTOE:Area di insediamento: Valcanoro	mc. 0,00	mc. 45.000,00	mc. 30.000,00

Totale sistema territoriale	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero terziario commerciale
3 - Area industriale: Fondovalle dell'Elsa	mc. 0,00	mc. 170.000,00	mc. 120.000,00

Incrementi del settore turistico- ricettivo previsti.

Sistema territoriale	TURISTICO RICETTIVO	
	Attrezzature	Recupero
3- Area industriale : fondovalle dell'Elsa	mc. 500,00	mc. 5.000,00

Incrementi del settore agricolo previsti.

Sistema territoriale	AGRICOLO	
	Abitazioni Addetti agricoltura	Annessi agricoli
3- Area industriale : fondovalle dell'Elsa	da : P. di M.A.A.	da : P. di M.A.A.

Comune di Barberino Val d'Elsa: riepilogo degli incrementi previsti sull'intero territorio comunale.

Incrementi residenziali previsti

Totale Comune	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
	mc. 34.000,00	mc. 20.000,00	mc. 59.500,00

Incrementi del settore produttivo: industriale, commerciale e direzionale previsti.

Totale Comune	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero terziario commerciale
	mc. 0,00	mc. 170.000,00	mc. 120.000,00

Incrementi del settore turistico- ricettivo previsti.

Totale Comune	TURISTICO RICETTIVO	
	Attrezzature	Recupero
	mc. 6.500,00	mc. 65.000,00

Incrementi del settore agricolo previsti.

Totale Comune	AGRICOLO	
	Abitazioni Addetti agricoltura	Annessi agricoli
	da : P. di M.A.A.	da : P. di M.A.A.

INTERVENTI ATTUATI A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL PIANO STRUTTURALE PERIODO 2006 - 30/06/2013 ELABORAZIONE DATI A CURA DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

1 - Sistema territoriale : AREA AGRICOLA PRODUTTIVA : COLLINE DEL CHIANTI

Incrementi residenziali previsti.

Sub sistemi	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
1.1- Sub sistema: Area agricola produttiva collinare	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 1.646,24

Unità territoriali organiche elementari	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
1.2 - UTOE : Area di insediamento : Tignano	mc. 0,00	mc. 844,04	mc. 234,67
1.3 - UTOE : Area di insediamento : Monsanto	mc. 0,00	mc. 640,43	mc. 975,01
1.4 - UTOE : Area di insediamento : Cortine	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 0,00
1.5 - UTOE : Area di insediamento : Olena	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 0,00

Totale sistema territoriale	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
1 - Area agricola produttiva : colline del Chianti	mc. 0,00	mc. 1.484,47	mc. 2.855,92

Incrementi del settore produttivo: industriale, commerciale e direzionale previsti.

Sistema territoriale	PRODUTTIVO		
	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero terziario commerciale
1 - Area agricola produttiva : colline del Chianti	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 0,00

Incrementi del settore turistico- ricettivo previsti.

Sistema territoriale	TURISTICO RICETTIVO	
	Attrezzature	Recupero
1 - Area agricola produttiva : colline del Chianti	mc. 0,00	mc. 0,00

Incrementi del settore agricolo previsti .

Sistema territoriale	AGRICOLO	
	Abitazioni Addetti agricoltura	Annessi agricoli
1 - Area agricola produttiva : colline del Chianti	da : P. di M.A.A.	da : P. di M.A.A.

2 - Sistema territoriale : AREA AGRICOLA PRODUTTIVA : COLLINE DELL'ELSA

Incrementi residenziali previsti.

Sub sistemi	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
2.1- Sub sistema: Area agricola produttiva collinare	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 11097,28

Unità territoriali organiche elementari	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
2.2-UTOE :Area di insediamento: Barberino Capoluogo	mc. 7243,12	mc. 4253,19	mc. 3258,73
2.3-UTOE :Area di insediamento: S. Filippo a Ponzano	mc. 0,00	mc. 3329,12	mc. 0,00
2.4-UTOE :Area di insediamento: Marcialla	mc. 1932,55	mc. 324,77	mc. 432,91
2.5-UTOE :Area di insediamento: Petrograno Semifonte	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 4403,17
2.6-UTOE :Area di insediamento: Pastine	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 2141,60
2.7-UTOE :Area di insediamento: Sant' Appiano	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 0,00
2.8-UTOE :Area di insediamento: Vico d'Elsa	mc. 2493,95	mc. 0,00	mc. 210,62
2.9-UTOE :Area di insediamento: Linari	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 0,00
	mc. 0,00	mc. 1655,06	mc. 0,00

Totale sistema territoriale	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
2 - Area agricola produttiva : colline dell'Elsa	mc. 11669,62	mc. 7907,08	mc. 21544,31

Incrementi del settore produttivo: industriale, commerciale e direzionale previsti.

Sistema territoriale	PRODUTTIVO		
	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero terziario commerciale
2 - Area agricola produttiva : colline dell'Elsa	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 0,00

Incrementi del settore turistico- ricettivo previsti.

Sistema territoriale	TURISTICO RICETTIVO	
	Attrezzature	Recupero
2 - Area agricola produttiva : colline dell'Elsa	mc. 0,00	mc. 0,00

Incrementi del settore agricolo previsti.

Sistema territoriale	AGRICOLO	
	Abitazioni Addetti agricoltura	Annessi agricoli
2 - Area agricola produttiva : colline dell'Elsa	da : P. di M.A.A.	da : P. di M.A.A.

3 - Sistema territoriale : AREA INDUSTRIALE : FONDOVALLE DELL'ELSA

Incrementi residenziali previsti.

Sub sistemi	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
3.1- Sub sistema: Area agricola produttiva pianeggiante	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 1.156,21

Unità territoriali organiche elementari	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
3.2-UTOE:Area di insediamento : Poneta	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 0,00
3.3-UTOE:Area di insediamento : La Zambra	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 0,00
3.4-UTOE:Area di insediamento : Le Grillaie- Le Drove	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 0,00
3.5-UTOE:Area di insediamento : Valcanoro	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 0,00

Totale sistema territoriale	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
3 - Area industriale: Fondovalle dell'Elsa	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 1.156,21

Incrementi del settore produttivo: industriale, commerciale e direzionale previsti.

Sub sistemi	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
3.1- Sub sistema: Area agricola produttiva pianeggiante	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 0,00

Unità territoriali organiche elementari	PRODUTTIVO		
	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero terziario commerciale
3.2- UTOE:Area di insediamento: Poneta	mc. 0,00	mc. 1068,56	mc. 0,00
3.3- UTOE:Area di insediamento: La Zambra	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 0,00
3.4- UTOE:Area di insediamento: Le Grillaie Le Drove	mc. 0,00	mc. 63168,93	mc. 52634,93
3.5- UTOE:Area di insediamento: Valcanoro	mc. 0,00	mc. 3.203,64	mc. 431,32

Totale sistema territoriale	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero terziario commerciale
3 - Area industriale: Fondovalle dell'Elsa	mc. 0,00	mc. 67441,13	mc. 53066,25

Incrementi del settore turistico- ricettivo previsti.

Sistema territoriale	TURISTICO RICETTIVO	
	Attrezzature	Recupero
3- Area industriale : fondovalle dell'Elsa	mc. 0,00	mc. 0,00

Incrementi del settore agricolo previsti.

Sistema territoriale	AGRICOLO	
	Abitazioni Addetti agricoltura	Annessi agricoli
3- Area industriale : fondovalle dell'Elsa	da : P. di M.A.A.	da : P. di M.A.A.

Comune di Barberino Val d'Elsa: riepilogo degli incrementi previsti sull'intero territorio comunale.

Incrementi residenziali previsti

Totale Comune	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
	mc. 11669,62	mc. 9391,55	mc. 25556,44

Incrementi del settore produttivo: industriale, commerciale e direzionale previsti.

Totale Comune	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero terziario commerciale
	mc. 0,00	mc. 67441,13	mc. 53066,25

Incrementi del settore turistico- ricettivo previsti.

Totale Comune	TURISTICO RICETTIVO	
	Attrezzature	Recupero
	mc. 0,00	mc. 0,00

Incrementi del settore agricolo previsti.

Totale Comune	AGRICOLO	
	Abitazioni Addetti agricoltura	Annessi agricoli
	da : P. di M.A.A.	da : P. di M.A.A.

DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL PIANO STRUTTURALE AL 30/06/2013

1 - Sistema territoriale : AREA AGRICOLA PRODUTTIVA : COLLINE DEL CHIANTI

Incrementi residenziali previsti.

Sub sistemi	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
1.1- Sub sistema: Area agricola produttiva collinare	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 2353,76

Unità territoriali organiche elementari	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
1.2 - UTOE : Area di insediamento : Tignano	mc. 0,00	mc. 1155,96	mc. 1265,33
1.3 - UTOE : Area di insediamento : Monsanto	mc. 0,00	mc. 859,57	mc. 524,99
1.4 - UTOE : Area di insediamento : Cortine	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 1.500,00
1.5 - UTOE : Area di insediamento : Olena	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 5.000,00

Totale sistema territoriale	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
1 - Area agricola produttiva : colline del Chianti	mc. 0,00	mc. 2.015,53	mc. 10.644,08

Incrementi del settore produttivo: industriale, commerciale e direzionale previsti.

Sistema territoriale	PRODUTTIVO		
	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero terziario commerciale
1 - Area agricola produttiva : colline del Chianti	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 0,00

Incrementi del settore turistico- ricettivo previsti.

Sistema territoriale	TURISTICO RICETTIVO	
	Attrezzature	Recupero
1 - Area agricola produttiva : colline del Chianti	mc. 2.500,00	mc. 25.000,00

Incrementi del settore agricolo previsti .

Sistema territoriale	AGRICOLO	
	Abitazioni Addetti agricoltura	Annessi agricoli
1 - Area agricola produttiva : colline del Chianti	da : P. di M.A.A.	da : P. di M.A.A.

2 - Sistema territoriale : AREA AGRICOLA PRODUTTIVA : COLLINE DELL'ELSA

Incrementi residenziali previsti.

Sub sistemi	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
2.1- Sub sistema: Area agricola produttiva collinare	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. - 2097,28

Unità territoriali organiche elementari	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
2.2-UTOE :Area di insediamento: Barberino Capoluogo	mc. 7756,88	mc. 2746,81	mc. 4741,27
2.3-UTOE :Area di insediamento: S. Filippo a Ponzano	mc. 0,00	mc. -856,12	mc. 3.500,00
2.4-UTOE :Area di insediamento: Marcialla	mc. 2067,45	mc. 1175,23	mc. 6567,09
2.5-UTOE :Area di insediamento: Petrograno Semifonte	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 4596,83
2.6-UTOE :Area di insediamento: Pastine	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. -641,60
2.7-UTOE :Area di insediamento: Sant' Appiano	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 1.500,00
2.8-UTOE :Area di insediamento: Vico d'Elsa	mc. 6506,05	mc. 1.500,00	mc. 1289,38
2.9-UTOE :Area di insediamento: Linari	a	mc. 0,00	mc. 0,00
	b	mc. 0,00	mc. 844,94
		mc. 844,94	mc. 0,00

Totale sistema territoriale	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
2 - Area agricola produttiva : colline dell'Elsa	mc. 16330,38	mc. 7092,92	mc. 22455,69

Incrementi del settore produttivo: industriale, commerciale e direzionale previsti.

Sistema territoriale	PRODUTTIVO		
	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero terziario commerciale
2 - Area agricola produttiva : colline dell'Elsa	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 0,00

Incrementi del settore turistico- ricettivo previsti.

Sistema territoriale	TURISTICO RICETTIVO	
	Attrezzature	Recupero
2 - Area agricola produttiva : colline dell'Elsa	mc. 3.500,00	mc. 35.000,00

Incrementi del settore agricolo previsti.

Sistema territoriale	AGRICOLO	
	Abitazioni Addetti agricoltura	Annessi agricoli
2 - Area agricola produttiva : colline dell'Elsa	da : P. di M.A.A.	da : P. di M.A.A.

3 - Sistema territoriale : AREA INDUSTRIALE : FONDOVALLE DELL'ELSA

Incrementi residenziali previsti.

Sub sistemi	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
3.1- Sub sistema: Area agricola produttiva pianeggiante	mc. 0,00	mc. 500,00	mc. -156,21

Unità territoriali organiche elementari	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
3.2-UTOE:Area di insediamento : Poneta	mc. 0,00	mc. 0,00	mc. 0,00
3.3-UTOE:Area di insediamento : La Zambra	mc. 0,00	mc. 500,00	mc. 0,00
3.4-UTOE:Area di insediamento : Le Grillaie- Le Drove	mc. 6.000,00	mc. 0,00	mc. 1.000,00
3.5-UTOE:Area di insediamento : Valcanoro	mc. 0,00	mc. 500,00	mc. 0,00

Totale sistema territoriale	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
3 - Area industriale: Fondovalle dell'Elsa	mc. 6.000,00	mc. 1.500,00	mc. 843,79

Incrementi del settore produttivo: industriale, commerciale e direzionale previsti.

Sub sistemi	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
3.1- Sub sistema: Area agricola produttiva pianeggiante	mc. 0,00	mc. -1068,56	mc. 0,00

Unità territoriali organiche elementari	PRODUTTIVO		
	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero terziario commerciale
3.2- UTOE:Area di insediamento: Poneta	mc. 0,00	mc. -1068,56	mc. 0,00
3.3- UTOE:Area di insediamento: La Zambra	mc. 0,00	mc. 5.000,00	mc. 10.000,00
3.4- UTOE:Area di insediamento: Le Grillaie Le Drove	mc. 0,00	mc. 51831,07	mc. 27365,07
3.5- UTOE:Area di insediamento: Valcanoro	mc. 0,00	mc. 41.796,36	mc. 29.568,68

Totale sistema territoriale	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero terziario commerciale
3 - Area industriale: Fondovalle dell'Elsa	mc. 0,00	mc. 97558,87	mc. 66933,75

Incrementi del settore turistico- ricettivo previsti.

Sistema territoriale	TURISTICO RICETTIVO	
	Attrezzature	Recupero
3- Area industriale : fondovalle dell'Elsa	mc. 500,00	mc. 5.000,00

Incrementi del settore agricolo previsti.

Sistema territoriale	AGRICOLO	
	Abitazioni Addetti agricoltura	Annessi agricoli
3- Area industriale : fondovalle dell'Elsa	da : P. di M.A.A.	da : P. di M.A.A.

Comune di Barberino Val d'Elsa: riepilogo degli incrementi previsti sull'intero territorio comunale.

Incrementi residenziali previsti

Totale Comune	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero
	mc. 22330,38	mc. 10.608,45	mc. 33943,56

Incrementi del settore produttivo: industriale, commerciale e direzionale previsti.

Totale Comune	Comparti nuovi	Completamenti	Recupero terziario commerciale
	mc. 0,00	mc. 97558,87	mc. 66933,75

Incrementi del settore turistico- ricettivo previsti.

Totale Comune	TURISTICO RICETTIVO	
	Attrezzature	Recupero
	mc. 6.500,00	mc. 65.000,00

Incrementi del settore agricolo previsti.

Totale Comune	AGRICOLO	
	Abitazioni Addetti agricoltura	Annessi agricoli
	da : P. di M.A.A.	da : P. di M.A.A.

PIANO STRUTTURALE VARIANTE GENERALE DIMENSIONAMENTO IN MQ DI S.U.L.

1 - Sistema territoriale : **COLLINE DEL CHIANTI**

Incrementi residenziali previsti.

Sub sistemi	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
1.1- Sub sistema: Area agricola produttiva collinare	0	500	3000

Unità territoriali organiche elementari	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
1.2 - UTOE : Area di insediamento : Tignano	0	600	750
1.3 - UTOE : Area di insediamento : Monsanto	0	1400	750
1.4 - UTOE : Area di insediamento : Cortine	0	0	750
1.5 - UTOE : Area di insediamento : Olena	0	0	1000

Totale sistema territoriale	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
1 - Colline del Chianti	0	2500	6250

Incrementi del settore produttivo: industriale, commerciale e direzionale previsti.

Sistema territoriale	DIREZIONALE - SERVIZI		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
1 - Colline del Chianti	0	0	500

Sistema territoriale	COMMERCIALE MSV		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
1 - Colline del Chianti	0	0	0

Sistema territoriale	COMMERCIALE GSV		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
1 - Colline del Chianti	0	0	0

Sistema territoriale	PRODUTTIVO		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
1 - Colline del Chianti	0	0	0

Incrementi del settore turistico- ricettivo previsti.

Sistema territoriale	TURISTICO RICETTIVO		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
1 - Colline del Chianti	0	500	5000

2 - Sistema territoriale : **COLLINE DELL'ELSA**

Incrementi residenziali previsti.

Sub sistemi	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
2.1- Sub sistema: Area agricola produttiva collinare	0	0	5000

Unità territoriali organiche elementari	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
2.2-UTOE :Area di insediamento: Barberino Capoluogo	7000	2500	5000
2.3-UTOE :Area di insediamento: S. Filippo a Ponzano	0	1000	1500
2.4-UTOE :Area di insediamento: Marcialla	3000	250	2500
2.5-UTOE :Area di insediamento: Petrograno Semifonte	0	0	1500
2.6-UTOE :Area di insediamento: Pastine	0	0	750
2.7-UTOE :Area di insediamento: Sant' Appiano	0	0	750
2.8-UTOE :Area di insediamento: Vico d'Elsa	1000	1000	2000
2.9-UTOE :Area di insediamento: Linari a	0	0	2500
b	0	750	1000

Totale sistema territoriale	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
2 - Colline dell'Elsa	11000	5500	17500

Incrementi del settore produttivo: industriale, commerciale e direzionale previsti.

Sistema territoriale	DIREZIONALE - SERVIZI		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
2 - Colline dell'Elsa	1500	0	1000

Sistema territoriale	COMMERCIALE MSV		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
2 - Colline dell'Elsa	1000	0	1000

Sistema territoriale	COMMERCIALE GSV		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
2 - Colline dell'Elsa	0	0	0

Sistema territoriale	PRODUTTIVO		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
2 - Colline dell'Elsa	0	0	0

Incrementi del settore turistico- ricettivo previsti.

Sistema territoriale	TURISTICO RICETTIVO		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
2 - Colline dell'Elsa	0	750	7500

3 - Sistema territoriale : **FONDOVALLE DELL' ELSA**

Incrementi residenziali previsti.

Sub sistemi	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
3.1- Sub sistema: Area agricola produttiva pianeggiante	0	500	1500

Unità territoriali organiche elementari	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
3.2-UTOE:Area di insediamento : Poneta	0	0	0
3.3-UTOE:Area di insediamento : La Zambra	0	0	750
3.4-UTOE:Area di insediamento : Le Grillaie- Le Drove	1500	250	750
3.5-UTOE:Area di insediamento : Valcanoro	0	250	0

Totale sistema territoriale	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
3 -Fondovalle dell'Elsa	1500	1000	3000

Incrementi del settore produttivo: industriale, commerciale e direzionale previsti.

Sistema territoriale	DIREZIONALE - SERVIZI		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
3 - Fondovalle dell'Elsa	7500	3000	7000

Sistema territoriale	COMMERCIALE MSV		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
3 - Fondovalle dell'Elsa	4000	4000	5000

Sistema territoriale	COMMERCIALE GSV		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
3 - Fondovalle dell'Elsa	0	0	0

Sistema territoriale	PRODUTTIVO		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
3 - Fondovalle dell'Elsa	0	18000	3000

Incrementi del settore turistico- ricettivo previsti.

Sistema territoriale	TURISTICO RICETTIVO		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
3 - Fondovalle dell'Elsa	0	0	0

Comune di Barberino Val d'Elsa: riepilogo degli incrementi previsti sull'intero territorio comunale.

Incrementi residenziali previsti

Totale Comune	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
		12500	9000

Incrementi del settore produttivo: industriale, commerciale e direzionale previsti.

	DIREZIONALE - SERVIZI		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
Totale Comune	9000	5500	8500

	COMMERCIALE MSV		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
Totale Comune	5000	4000	6000

	COMMERCIALE GSV		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
Totale Comune	0	0	0

	PRODUTTIVO		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
Totale Comune	0	18000	3000

Incrementi del settore turistico- ricettivo previsti.

	TURISTICO RICETTIVO		
	Aree di trasformazione	Completamenti	Recupero
Totale Comune	0	1250	12500