01

Documento di variante

Relazione
Modifiche alle N.T.A. vigenti
Modifiche alle Schede norma ed introduzione di nuove Schede Norma;
Modifiche cartografiche(estratti)
Documento di ricognizione e verifica delle coerenze interne ed esterne
e della conformità al Piano Strutturale
Allegato- Schede di carattere paesaggistico BSA (S Lucchese e Cimitero di Megognano)

COMUNE DI POGGIBONSI

REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE ANTICIPATRICE AL PIANO OPERATIVO
(L.R. n. 65/14 artt. 19 e 222)

APPROVAZIONE
nelle more del procedimento Conformazione ai sensi art. 21 PIT-PPR

David Bussagli - Sindaco

Fabio Galli
Responsabile del procedimento

Collaboratori:
Paola Todaro
Carla Bimbi
Roberto Gori

Tatiana Marsili – Garante
della comunicazione

Studio
Architetti Associati
Mauro Ciampa e Piero Lazzaroni
Mauro Ciampa - Progettista

Collaboratori:
Chiara Ciampa
Giovanni Giusti

Annalisa Pirrello – V.A.S.

Michele Sani / Terra & Opere
Indagini geologiche

Alessio Gabbrielli – Studi idraulici

Idp [progetti gis] Srl – S.I.T.

INDICE

Relazione……..1

Modifiche alle N.T.A. vigenti…….7

Modifiche alle Schede norma ed introduzione di nuove Schede Norma……21

Modifiche cartografiche (estratti)……38

Documento di ricognizione e verifica delle coerenze interne ed esterne e della conformità al Piano Strutturale……48

Allegato- Schede di carattere paesaggistico BSA (S Lucchese e Cimitero di Megognano)……..69

VARIANTE ANTICIPATRICE AL PIANO OPERATIVO ai sensi art. 19 e 222 L.R. 65/14 e smi

Relazione

1. Finalità ed obiettivi della Variante

Con Del. C.C. n. 53/2106 l'Amministrazione Comunale ha avviato il procedimento di redazione del Piano Operativo e contestuale Variante al Piano Strutturale di adeguamento alla L.R. 65/14 ed al PIT-PPR.
Nel Documento di Avvio è esplicitamente contemplata la possibilità di prevedere varianti anticipatrici al P.O., e precisamente: "c*onsiderato il particolare valore strategico della realtà produttiva di Poggibonsi, caratterizzata da un tessuto industriale vitale e dinamico, l'Amministrazione comunale potrà attivare varianti anticipatrici collegate a oggettive ed urgenti esigenze del comparto produttivo, che potranno comportare anche ampliamenti del perimetro del territorio urbanizzato volti a consentire la riconfigurazione delle aree produttive esistenti, ferma restando la delimitazione delle UTOE del vigente Piano Strutturale e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 25 della L.R. 65/14. L'Amministrazione Comunale potrà inoltre prevedere varianti anticipatrici per la programmazione di opere pubbliche e servizi aventi carattere di necessità ed urgenza.*"[1]
Rilevata la necessità e l'opportunità di procedere ad alcune modifiche allo strumento urbanistico vigente relative a previsioni di interesse pubblico o collegate ad esigenze del comparto produttivo, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di una Variante al RU in anticipazione del redigendo PO, che interessa i temi di seguito sinteticamente richiamati:

Previsioni riferite ad opere ed infrastrutture di interesse pubblico

1) **Scheda 45 – Via Aldo Moro**
   La Variante è finalizzata alla suddivisione dell'area (attualmente oggetto di unico Piano Attuativo) in subcomparti autonomi, di cui vengono confermate le attuali destinazioni rispettivamente ad edilizia scolastica e ad edilizia residenziale sociale. E' inoltre prevista la modifica di alcuni parametri urbanistici relativi all'intervento di edilizia sociale, mentre la struttura scolastica è oggetto di concorso di progettazione a cura del Ministero.
2) **Cimitero Comunale – Misericordia - Megognano**
   La Variante è finalizzata alla ricognizione ed alla verifica delle zone di rispetto previste dalla legislazione vigente, nonché alla programmazione di ampliamenti delle strutture cimiteriali esistenti, anche in relazione all'attuale perimetro del centro abitato.
3) **Cassa di espansione FOCI**
   La Variante è finalizzata a recepire e disciplinare nel RU la previsione di realizzazione di cassa di laminazione in loc. FOCI.
4) **Rotatoria Gavignano**
   La Variante è finalizzata a recepire nel RU il progetto di realizzazione della rotatoria in loc. Gavignano
5) **Nuova Scheda Comparto 46 – Scuola dell'Infanzia San Lucchese**

[1] Documento di Avvio del Procedimento Del. C.C. n. 53/2016

La Variante è finalizzata ad individuare un'area idonea per la realizzazione di una nuova scuola materna comunale in sostituzione delle attuali strutture ubicate nel territorio rurale. L'area individuata è situata nel nucleo di S. Lucchese, in adiacenza al complesso assistenziale di proprietà ecclesiastica e della ex scuola dismessa ed alienata.

6) **Rimozione vincolo infrastrutturale Campostaggia**

La Variante è finalizzata alla eliminazione delle previsioni delle infrastrutture (metropolitana di superficie e svincolo autopalio per l'ospedale) in quanto decadute.

Le aree interessate dal vincolo infrastrutturale in oggetto vengono assoggettate alla disciplina del territorio rurale; in particolare:

- la zona esterna al perimetro urbano, di cui all'art. 26 del RU, sarà normata ai sensi degli artt. da 40 a 52 del vigente RU;

- la zona interna al perimetro urbano, di cui all'art. 26 del RU, sarà normata in parte dall'art. 10 per l'area di proprietà Amm.ne prov.le, identificata in cartografia, e dall'art.26 per le aree agricole interne al perimetro urbano.

La cartografia di variante dovrà riportare anche la nuova viabilità realizzata dopo l'approvazione del RU.

Previsioni riferite ad attività produttive

7) **Scheda Comparto D8 - 35 – Le Foci**

La Variante è finalizzata all'adeguamento della disciplina degli interventi all'interno del comparto, prevedendo la possibilità di accorpamento dei lotti e la modifica di alcuni parametri urbanistici.

8) **Nuova Scheda Comparto 47 - Zona D1 via Pisana**

La Variante è finalizzata a consentire interventi di variazione d'uso con introduzione di destinazioni commerciali senza le limitazioni di carattere merceologico previste dalle vigenti NTA, nel rispetto delle indicazioni e del dimensionamento del PS vigente.

9) **Distributori carburanti**

La Variante è finalizzata a disciplinare la possibilità di adeguamento ed ampliamento degli impianti di distribuzione carburante ubicati lungo la Superstrada FI-SI.

2. Procedimento di Variante

La Variante è formata ai sensi dell'art. 222 della L.R. 65/14, e non necessita di Avvio del Procedimento in quanto già contemplata nel Documento di Avvio del P.O. approvato con Del. C.C. n. 53/2016.

La Variante interessa le seguenti previsioni esterne al territorio urbanizzato come individuato nel Documento di Avvio citato:

- Cimitero di Megognano
- Rimozione vincolo infrastrutturale di Campostaggia (in parte interna al TU)
- Distributori Carburanti lungo la Superstrada FI-SI

Si dà atto che tali previsioni ricadono nei casi di esclusione previsti dall'art. 25 comma 2, in quanto relative ad interventi di adeguamento alle infrastrutture lineari esistenti (Campostaggia), ampliamento di opere pubbliche esistenti (cimiteri), ampliamento di strutture esistenti produttive

di beni e servizi (distributori), Pertanto non vi è necessità di procedere alla conferenza di copianificazione ai sensi art. 25 della L.R. 65/14.

Per le previsioni ricadenti all'interno delle pertinenze dei BSA individuati dal PTCP di Siena sono state svolte le procedure di concertazione previste dall'art. 13.14 della Disciplina del PTCP.

La Variante è oggetto di adeguamento al PIT ai sensi art. 21 della relativa Disciplina di Piano. In tal senso, a conclusione del procedimento, dovrà essere svolta la Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 31 comma 1 della L.R. 65/14.

La variante è stata preceduta da Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi art. 22 della L.R. 10/10 e smi. Prima dell'adozione dovrà essere emesso dall'Autorità Competente il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo la Variante a VAS ed individuando le eventuali prescrizioni. Prima dell'adozione sarà effettuato inoltre il deposito delle indagini geologiche, in conformità alla normativa vigente.

3. Contenuti

La variante si articola in:
- Modifiche alle NTA vigenti;
- Modifiche alle Schede Norma ed introduzione di Nuove Schede Norma;
- Modifiche Cartografiche.

3.1 Modifiche alle NTA Vigenti

Art. 16 – Edifici e aree pubbliche
Viene introdotto il seguente comma: "*8 ter. Per le strutture cimiteriali esistenti di proprietà di Enti ed associazioni private, in considerazione dell'interesse pubblico della funzione esercitata, sono ammessi interventi di ampliamento nelle aree individuate dal PO, subordinatamente all'approvazione di permesso di costruire ~~convenzionato~~*[2]*."*

Art. 19 – Distributori di carburanti
Viene integrato il comma 11 nel seguente modo: "*Per gli impianti ubicati lungo la Superstrada Firenze - Siena, in considerazione dell'importanza della infrastruttura e dei relativi servizi, i parametri urbanistici di cui sopra sono incrementati fino ad una volumetria massima di 1200 mc ed una superficie complessiva dell'impianto non superiore a 10.000 mq. Ferma restando l'altezza massima pari a 3,5 m sul fronte strada (escluse pensiline), è ammessa sugli altri lati l'articolazione delle strutture su più livelli in funzione dell'andamento morfologico dell'area. Il progetto dovrà prevedere idonee soluzioni per il corretto inserimento paesaggistico degli interventi edilizi e delle aree scoperte, anche attraverso alberature di alto fusto e sistemazioni a verde."*
In calce all'articolo 19, viene inoltre inserito il comma 38, in recepimento delle prescrizioni contenute nella disciplina paesaggistica del PIT relativa all'ambito interessato.

Art. 21 – Vincoli cimiteriali
Vengono modificati ed integrati i seguenti commi:
"1. Sono le aree limitrofe ai cimiteri, destinate alla protezione degli stessi ai sensi dell'articolo

[2] Osservazione prot.19906 del 24.06.2017.

338 del T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27.7.34 n. 1265 come modificato dalla L. 166/2002.

…

5. Nelle zone di rispetto cimiteriale sono vietati tutti gli interventi di nuova costruzione, salvo quelli previsti dall'art. 338, V° capoverso, del RD 1265/34 e s.m.i., ad eccezione degli ampliamenti delle stesse strutture cimiteriali nei limiti stabiliti nel RD. Potrà essere consentita la realizzazione di parcheggi anche interrati o di infrastrutture che non richiedano la costruzione di nuove volumetrie, ad eccezione di piccoli edifici legati funzionalmente ai cimiteri, quali i chioschi per la vendita dei fiori. ~~Tutti gli interventi di ampliamento cimiteriale si attuano mediante progetti di iniziativa pubblica o privata convenzionata~~[3]~~.~~

6. Gli interventi sulle aree e sugli edifici esistenti sono disciplinati dalle norme per i centri urbani e le aree agricole di cui ai successivi articoli delle presenti norme, con le limitazioni ~~di cui al presente articolo.~~ stabilite dalla vigente normativa in materia.

7. Ai fini dell'individuazione delle distanze di rispetto di cui all'art. 338 del RD 27.07.1934 n. 1265 come modificato dalla L. 166/2002, il perimetro del centro abitato a cui fare riferimento è quello individuato dal P.S. alla Tav. 30 – Elementi del Sistema Insediativo.

8. Gli interventi di ampliamento cimiteriale che interessano aree interessate da beni paesaggistici ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 (DM 108/1965 e D.M. 228/1970) devono essere realizzati nel rispetto del vigente PIT-PPR, con particolare riferimento alla disciplina d'uso di cui all'Elaborato 3B – Sezione 4.

9. Gli interventi di ampliamento che interessano il cimitero di Megognano in quanto area ricadente all'interno della pertinenza dei beni storico-architettonici individuati dal PTC, dovranno essere valutati con i criteri di trasformabilità previsti dal PTC nel rispetto della disciplina della Scheda Paesaggistica allegata al RU."

Art. 22 – Area di protezione idraulica

Viene modificato ed integrato il seguente comma:

"13. Nelle tavole di piano sono individuate, fra le aree sensibili, quelle di particolare rilievo ai fini della realizzazione di interventi di laminazione delle piene, come casse di espansione, briglie a bocca tarata e simili. Queste aree dovranno essere salvaguardate in maniera specifica e quindi, in caso di qualunque intervento fra quelli consentiti dal presente articolo, dovranno essere prodotte analisi di dettaglio in cui si dimostri che quanto proposto non è suscettibile di pregiudicare, anche indirettamente, la realizzabilità delle opere idrogeologiche di tutela degli abitati dalle piene. In queste aree è vietata ~~la costruzione di serre~~ qualsiasi tipo di nuova edificazione anche a carattere temporaneo ad esclusione dei manufatti relativi alle opere idrauliche ed attività colturali che possono pregiudicare la funzionalità dell'opera idraulica."

Viene inserito il seguente articolo:

Art. 22bis – Opere di difesa idraulica

"1. All'interno degli ambiti di cui al precedente articolo 22, il RU individua le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche di difesa idraulica previste dai progetti approvati dagli Enti competenti. Tali aree sono soggette a vincolo espropriativo."

[3] Osservazione prot.19906 del 24.06.2017.

3.2 Modifiche alle Schede Norma ed introduzione di nuove Schede

A) Scheda Norma Comparto D8.35 Le Foci

La Scheda viene modificata ed integrata relativamente ai parametri urbanistici ed alla possibilità di frazionamento ed accorpamento dei lotti individuati dal Piano di Lottizzazione convenzionato.
In particolare, viene inserita la seguente dizione:
"Al fine di favorire l'insediamento di attività produttive rilevanti, incompatibili per dimensione degli edifici con l'attuale taglio dei lotti, è comunque consentito l'accorpamento di più lotti contigui.
In questo caso, per consentire la costruzione di edifici ad una quota uniforme, sarà possibile variare il piano di imposta degli edifici stessi e delle relative aree di pertinenza di + 1,50 mt rispetto all'attuale piano di campagna, e l'altezza massima non potrà superare i 13,00 mt, fermi restando i parametri di dimensionamento di cui alla tabella riportata nella presente Scheda."

B) Scheda Norma Comparto 45 – Via Aldo Moro

Il Comparto è suddiviso in subcomparti funzionali (A e B), destinati rispettivamente ad edilizia scolastica ed edilizia residenziale sociale, con relative opere di urbanizzazione e standard, oltre al sub comparto C destinato a viabilità e parcheggi, La Scheda specifica le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'esigenza di garantire la reciproca accessibilità dei subcomparti; modifica i parametri urbanistici relativi al subcomparto B (edilizia residenziale sociale), nel rispetto del dimensionamento disponibile di P.S.; detta indicazioni tipologiche coerenti con il contesto paesaggistico ed in conformità con la Scheda del PIT-PPR relativa all'ambito in oggetto; definisce le procedure di attuazione degli interventi, subordinando il subcomparto B all'approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 della L.R. 65/14.

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del DM 28/08/70, pertanto tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto della specifica disciplina d'uso di cui all'Elaborato 3B Sezione 4 della Scheda del PIT-PPR relativa al vincolo suddetto.

Si rinvia alla Scheda Norma 45 allegata per la consultazione dettagliata delle modifiche apportate.

C) Scheda Norma Comparto 46 – Scuola dell'Infanzia San Lucchese (nuova previsione)

La previsione di una nuova area destinata alla realizzazione di una scuola dell'infanzia è motivata dalla necessità di sostituzione delle attuali strutture ubicate nel territorio rurale, non suscettibili di riqualificazione ed adeguamento in loco. L'area individuata è ubicata nel nucleo di S. Lucchese, in adiacenza al complesso assistenziale di proprietà ecclesiastica e della ex scuola dismessa ed alienata. L'area, pur ricadente all'interno del territorio urbanizzato, è in stretta relazione con il circostante territorio rurale, ed integrata con il nucleo storico di San Lucchese. La localizzazione prescelta mantiene le connotazioni "rurali" delle attuali scuole comunali, fortemente apprezzate dalla comunità, ed al contempo si inserisce in un'area consolidata e facilmente raggiungibile dal capoluogo.

In relazione alla presenza del vicino cimitero di San Lucchese, la previsione di intervento è stata preceduta dalla procedura di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'art. 338 del TU delle Leggi Sanitarie RD 1265/1934.

La Variante predispone una specifica Scheda Norma che definisce i parametri urbanistici e dimensionali, gli orientamenti progettuali, la fattibilità degli interventi, nonché le prescrizioni paesaggistiche. L'area è infatti soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del DM 108/1965, pertanto tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto della specifica disciplina d'uso di cui all'Elaborato 3B Sezione 4 della Scheda del PIT-PPR relativa al vincolo suddetto.

Si rinvia alla Scheda Norma 46 allegata per la consultazione dettagliata delle previsioni.

D) Scheda Norma Comparto 47 – Comparto Commerciale Via Pisana (nuova previsione)

In coerenza con gli indirizzi dell'art. 78 del PS vigente, nella zona produttiva di Via Pisana possono essere ammessi interventi di mutamento di destinazione d'uso ad attività commerciali senza le limitazioni di carattere merceologico previste al comma 12 dell'art. 33 delle NTA del RU.

A seguito delle manifestazioni di interesse pervenute nell'ambito dello specifico avviso pubblico indetto dall'Amministrazione Comunale, la Variante individua un comparto nel quale è consentito l'insediamento di medie strutture di vendita, previa approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato esteso all'intero comparto.

La Scheda Norma definisce specifici indirizzi per la riqualificazione urbanistica e funzionale del tessuto esistente e la necessaria dotazione degli standard urbanistici e delle aree di sosta previste dalla normativa vigente.

In particolare, in relazione agli obiettivi di riqualificazione urbanistica, funzionale e percettiva dell'asse stradale di via Pisana, l'intervento dovrà garantire la realizzazione di una fascia fronte strada di profondità non inferiore a 2 m, nella quale prevedere un percorso pedonale o ciclopedonale protetto, messa a dimora di alberature e sistemazioni a verde. Gli spazi a parcheggio pubblico da cedere all'AC ai sensi del DM 1444/68 dovranno essere ubicati in prossimità della viabilità pubblica e direttamente accessibili da questi. Gli spazi a verde pubblico potranno anche essere ubicati in aree esterne al comparto, purché funzionalmente collegate alla rete dei percorsi ciclopedonali esistenti e/o programmati dall'AC. In alternativa, l'AC potrà prevedere la monetizzazione degli stessi, finalizzata alla realizzazione di aree a verde strategiche per la rete del verde urbano comunale.

Nel caso che l'intervento preveda interventi di sostituzione edilizia, dovrà essere garantita la permeabilità visiva ed il collegamento pedonale al corridoio fluviale a sud del comparto, nonché il miglioramento dei rapporti mutui con gli insediamenti residenziali a margine.

L'intervento è dimensionato per una sul massima pari a 2.500 mq che viene attinta dal dimensionamento commerciale previsto dal PS per l'UTOE 2 Foci (residuo disponibile 11.502mq, dimensionamento rimanente a seguito della Variante 9.002 mq).

Si rinvia alla Scheda Norma 47 allegata per la consultazione dettagliata delle previsioni.

Modifiche alle NTA vigenti

in rosso modifiche e integrazioni

Variante NTA RU art. 16

Art. 16 – Edifici e aree pubbliche

1. Sono gli edifici e le aree destinati interamente ad ospitare funzioni proprie del comune o di altri enti o aziende pubblici. Nel caso in cui tali funzioni siano ospitate in edifici destinati anche ad altri scopi le norme di cui al presente articolo si applicano alla sola porzione interessata.
2. Allo scopo di perseguire l'obiettivo di tenere questi beni costantemente adeguati al mutare delle esigenze delle attività pubbliche che vi sono svolte si potranno effettuare sugli stessi tutti gli interventi di ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, di ampliamento o nuova costruzione in conformità ai progetti che volta per volta dovranno essere approvati con le procedure di legge.
3. Gli edifici e le aree destinati interamente a soddisfare funzioni pubbliche proprie del comune o di altri enti pubblici sono indicati sulle tavole di progetto del Regolamento urbanistico, mentre gli edifici adibiti solo parzialmente al soddisfacimento di funzioni pubbliche non sono rappresentati graficamente. Le parti interessate saranno in tal caso definite in riferimento alla destinazione vigente alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.
4. Gli edifici e le aree sono inclusi negli standards per pubbliche attrezzature ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
5. I progetti edilizi relativi ad interventi su aree e edifici pubblici dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico nonché di inserimento e arredo urbano.
6. Sarà sempre possibile, qualora si renda necessario, procedere alla individuazione di funzioni di questo tipo e natura su aree o edifici di proprietà pubblica attualmente destinati ad altro scopo.
7. La individuazione di nuove funzioni di questo genere deve essere sempre accompagnata da una attestazione che valuti la mobilità indotta, la esistenza di collegamenti di tipo pedonale fra la nuova funzione e il resto del tessuto urbano, la necessità e la presenza di mezzi di trasporto pubblico locale in grado di soddisfare le esigenze indotte da questa nuova localizzazione. Nel caso sia verificata una inadeguatezza del sistema della mobilità e dei collegamenti si dovrà provvedere al suo adeguamento contestualmente all'insediamento della nuova funzione.
8. Gli interventi sulle aree e sugli edifici sono attuati direttamente, secondo le disposizioni di legge vigenti. Quando gli interventi non siano attuati direttamente dal Comune o dagli altri enti pubblici competenti la loro attuazione è soggetta alla preventiva stipula di atto di convenzione che regoli i rapporti fra il Comune stesso ed i soggetti attuatori.

8 bis. Per l'impianto sportivo situato in loc. La Caduta-Staggia Senese, qualsiasi intervento è soggetto a piano attuativo nel rispetto dei vigenti P.S. e P.T.C.P. . Fanno eccezione, e sono quindi realizzabili con intervento diretto, gli interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sistemazioni esterne funzionali all'attività, a condizione che non comportino la realizzazione di nuovi volumi.

8 ter. Per le strutture cimiteriali esistenti di proprietà di Enti ed associazioni private, in considerazione dell'interesse pubblico della funzione esercitata, sono ammessi interventi di ampliamento nelle aree individuate dal PO, subordinatamente all'approvazione di permesso di costruire ~~convenzionato~~[4].

9. Non sono ammesse destinazioni diverse da quelle previste per standards.
10. Non è consentito il cambio di destinazione ad altri usi per gli edifici religiosi e le loro pertinenze.
11. Sono inclusi in questa gli edifici e le aree per:
    a. I servizi propri del comune
    b. I servizi sanitari e sociali
    c. Lo sport e il tempo libero

[4] Osservazione prot. 19906 del 24/06/2016

d. La scuola dell’obbligo
e. Le attività culturali e museali
f. La sicurezza e la protezione civile
g. Le attività religiose
h. Gli altri servizi in genere

Variante NTA RU art. 19

Art. 19 – Distributori di carburante

1. Sono le aree destinate agli impianti stradali di distributori carburanti per autotrazione esistenti o in cui ne sia consentito il nuovo insediamento.
2. Le aree destinate a impianti di distribuzione carburanti esistenti sono indicate sulle tavole di progetto del Regolamento urbanistico, con proprio simbolo grafico.
3. Gli edifici e le aree sono inclusi in zona produttiva D ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
4. I progetti edilizi relativi ad interventi su queste aree dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico nonché di inserimento e arredo urbano.
5. Le strutture esistenti potranno essere adeguate alle esigenze funzionali delle stesse, con interventi anche di ampliamento che comunque non portino ad incrementi della consistenza attuale superiori a quanto previsto ai successivi comma del presente articolo.
6. In cartografia sono individuati con specifico simbolo grafico alcuni impianti da ritenere non correttamente collocati in relazione alle caratteristiche della zona nella quale si trovano. In tal caso sono consentiti solo interventi di manutenzione straordinaria, con divieto di ampliamento della attuale consistenza.
7. Nuove infrastrutture destinate a questo scopo potranno essere realizzate nelle aree contermini solo alle strade, nei tratti esistenti o in progetto, di cui all'articolo 12 delle presenti norme, definite "Viabilità principale". E' ammessa inoltre la localizzazione all'interno delle aree industriali, nelle zone definite per servizi alle attività produttive D3 e nelle zone per autotrasporti D4, di cui agli articoli 35 e 36 delle presenti norme.
8. Sono escluse da eventuali localizzazioni le aree classificate nel presente strumento o nel Piano strutturale come:
Centro storico - Area boscata - Area per servizi e attrezzature di livello sovracomunale - Aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati o sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs n. 490 26 ottobre , con esclusione di quelle limitrofe alla viabilità principale - Ambiti di reperimento di aree protette di interesse locale – Ambiti fluviali ed aree ad elevato rischio idraulico e di frana – Zone classificate B, C, F, per standards o per altre destinazioni pubbliche o di servizio – Aree con forte pendenza o di crinale.
9. Non inoltre sono consentiti nuovi impianti in tutte quelle situazioni in cui si compromettano, anche marginalmente, i quadri visuali verso particolari emergenze storiche o architettoniche e verso zone paesaggisticamente rilevanti.
10. In caso di strade in progetto le effettive attivazioni degli impianti sono condizionate alla preventiva realizzazione della nuova viabilità.
11. I nuovi distributori di carburante potranno essere dotati anche di impianti di lavaggio e grassaggio, di servizi igienici ed eventuali altri locali di servizio o ristoro per una volumetria complessiva non superiore a mc. 500, con una altezza massima ambientale non superiore a ml. 3,50 escluse le pensiline per le quali è consentita una altezza ambientale di ml. 5,50. La superficie interessata complessivamente dall'intervento non potrà superare in nessun caso mq. 6.000.
Per gli impianti ubicati lungo la Superstrada Firenze - Siena, in considerazione dell'importanza della infrastruttura e dei relativi servizi, i parametri urbanistici di cui sopra sono incrementati fino ad una volumetria massima complessiva di 1200 mc ed una superficie complessiva dell'impianto non superiore a 10.000 mq. Ferma restando l'altezza massima pari a 3,5 m sul fronte strada (escluse pensiline), è ammessa sugli altri lati l'articolazione delle strutture su più livelli in funzione dell'andamento morfologico dell'area. Il progetto dovrà prevedere idonee soluzioni per il corretto inserimento paesaggistico degli interventi edilizi e delle aree scoperte, anche attraverso alberature di alto fusto e sistemazioni a verde.

12. I nuovi impianti devono avere le caratteristiche delle stazioni di rifornimento e delle stazioni di servizio così come definite dalla normativa statale e regionale vigente. I nuovi impianti devono avere dimensioni tali da prevedere l'installazione dei prodotti benzine e gasolio per autotrazione ed, eventualmente, gpl e metano.
13. Gli impianti, comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono in nessun caso impegnare la carreggiata stradale, come previsto dalle disposizioni di cui al N.C.d.S. e al Regolamento attuativo.
14. L'installazione di nuovi impianti non e' consentita in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari.
15. La distanza da dossi non deve essere interiore a quella fissata nel N.C.d.S. e del Regolamento attuativo.
16. Lungo le curve di raggio inferiore a mt. 300 non può installarsi alcun impianto. Ove i raggi minimi di curvatura siano compresi tra i mt. 300 e i mt. 100 l'installazione è consentita fuori dalla curva oltre i punti di tangenza. Per le curve di raggio inferiore o uguale a mt. 100 gli impianti potranno sorgere a mt. 95 dal punto di tangenza della curva, ove siano rispettate le altre precedenti prescrizioni.
17. Per quanto attiene in particolare le stazioni di servizio in fregio a tratti di statali in curva la realizzazione delle stesse e consentita su tronchi di strade con raggio maggiore di mt. 300, purché le stesse siano realizzate secondo lo schema planimetrico di cui alla circolare ANAS n. 5/88 mediante accessi unidirezioriali, dotati di corsie di decelerazione e accelerazione
18. Le colonnine, i serbatoi e le altre attrezzature che costituiscono l'impianto, ivi compresi i macchinari per il lavaggio, devono essere ubicati ad una distanza minima di mt. 5 dal ciglio stradale e dai confini. Il distacco minimo dagli edifici esistenti nelle zone ed aree confinanti deve essere di mt. 10.
19. Per gli impianti da realizzare in fregio a strade statali è consentita l'installazione, nella fascia di rispetto, del chiosco, degli erogatori, delle pensiline e dei serbatoi a una distanza minima di mt. 3,00 dal confine di proprietà stradale.
20. All'interno dell'area di servizio, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione, possono essere attrezzati appositi spazi per il rifornimento di acqua e lo scarico dei liquami per roulottes e campers.
21. I sostegni per l'installazione di adeguata pensilina a sbalzo prefabbricata e l'aggetto della pensilina stessa, a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante, devono essere collocati a non meno di mt. 5 dal ciglio stradale e dai confini di proprietà e l'aggetto della pensilina stessa non deve superare in proiezione verticale di mt. 1,5 il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.
22. Nei casi di installazione di impianti di lavaggio automatico a spazzoloni, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto e a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli.
23. Sulle strade di quartiere e sulle strade locali in ambito urbano gli impianti devono rispondere, per quanto riguarda gli accessi, ai requisiti previsti per i passi carrabili (art. 22 N.C.d.S. e artt. 46 e 61 Regolamento).
24. Per quanto riguarda l'installazione di impianti stradali su strade di tipo C, come definite dal N.C.d.S. gli accessi sulla strada devono sempre avvenire tramite corsie di accelerazione e decelerazione della larghezza di mt. 3 e raccordate al piazzale con curve di raggio non inferiore a mt. 10. La lunghezza delle corsie dovrà essere progettata in relazione alle caratteristiche del tratto stradale interessato.
25. Le stazioni di servizio da realizzare in fregio a statali a quattro corsie anche di tipo C, prevedono un fronte fisso di mt. 100, con corsie di decelerazione e accelerazione e aiuola centrale di larghezza pari a mt. 3,5 oltre a mt. 0,5 di banchina bitumata, secondo lo schema di cui alla circolare del Ministero LL.PP. n.5/88.

26. Il piazzale deve sempre essere separato dalla sede stradale da apposita aiuola spartitraffico, che potrà avere caratteristiche diverse secondo la tipologia della strada interessata e che saranno definite in sede di rilascio della concessione edilizia e/o autorizzazione.
27. Il ciglio verso strada dello spartitraffico deve essere ubicato di norma a non oltre mt. 1,5 dalla corsia di marcia e comunque sempre in alienamento ai segnavia marginali; lo spartitraffico deve essere in allineamento agli arginelli stradali, ove esistenti e comunque al ciglio esterno delle banchine stradali anche se non depolverizzate.
28. Sullo spartitraffico non possono essere impiantati segnali di alcun tipo, ne' piantagioni o altro, eccedenti l'altezza di mt. 0,70 misurata sul piano della banchina stradale o degli accessi, a seconda della condizione più sfavorevole. Tale norma non si applica all'insegna sul palo indicante la società.
29. In corrispondenza degli accessi deve essere garantita, anche mediante modificazioni dei terreni, una visibilità minima così come definito geometricamente dalla specifica materia vigente (art. 16 e 18 del N.C.d.S.)
30. Gli accessi agli impianti situati lungo le strade statali devono avere le caratteristiche tecniche di seguito specificate:
a) rifornimento di benzine e gasolio limitato ad autovetture e autocarri con portata a pieno carico non superiore a 35 q.li fronte strada da mt. 25 a mt. 30 con accessi da mt. 7,5 a mt. 10 ciascuno e aiuola spartitraffico centrale da mt. 10;
b) rifornimento di gasolio per tutti i veicoli fronte strada di mt. 60 con accessi di mt. 15 e aiola spartitraffico centrale di mt. 30.
31. Gli accessi agli impianti situati lungo le altre strade devono avere le seguenti caratteristiche tecniche:
a) rifornimento di benzine e di gasolio esclusivamente per autovetture ed autocarri con peso a pieno carico fino a q. 35: fronte strada di almeno mt. 25 con accessi da mt. 7,5 a mt. 10 e aiuola spartitraffico centrale da mt. 10
b) rifornimento di gasolio per tutti i veicoli: fronte strada di mt. 60 con accessi di mt. 15 e aiuola spartitraffico centrale di mt. 30
32. Le distanze degli accessi da dossi, curve, intersezioni, impianti semaforici devono essere conformi a quanto stabilito dal Nuovo codice della strada e alle seguenti prescrizioni:
a) all'interno dei centri abitati minimo mt. 15
b) fuori dai centri abitati minimo mt. 95
33. Possono essere stabilite distanze superiori per ragioni di sicurezza atte a garantire la fluidità della circolazione così come previsto dall'art. 22 c. 9 del N.C.d.S.
35. Sono da considerarsi incompatibili gli accessi da due strade e gli accessi ubicati sotto canalizzazione semaforica.
36. Per impianti siti su strade statali la distanza da rispettare tra i punti singolari e l'accesso più vicino e' stabilita in mt. 95 per le strade a due corsie e in mt. 150 per le strade a quattro corsie, tenne restando le distanze fra impianti sulla stessa direttrice di marcia di cui alla citata DCR n. 359/96.
37. Per gli impianti situati lungo strade a quattro o più corsie, ai fini della sicurezza stradale le corsie di accelerazione e decelerazione devono avere lunghezza minima rispettivamente di mt. 75 e mt. 60 e larghezza non interiore a mt. 3,5 raccordate al piazzale con curve di raggio non inferiore a mt. 10.
38. Gli interventi di trasformazione che interessano impianti ubicati in aree interessate da beni paesaggistici ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 (D.M. 29/08/1970 G.U. 228 del 1970) devono essere realizzati nel rispetto del vigente PIT-PPR, con particolare riferimento alla disciplina d'uso di cui all'Elaborato 3B – Sezione 4, di cui vengono richiamate le seguenti prescrizioni:
"3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:
- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore

panoramicità;
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi storici nonché gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio.
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.
….
4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:
- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;
- non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni.
4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.
4.c.3. Le barriere antirumore di nuova previsione devono essere realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l'ottimizzazione delle prestazioni antirumore.
4.c.4. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico."

Variante NTA RU art. 21

Art. 21 – Vincoli cimiteriali

1. Sono le aree limitrofe ai cimiteri, destinate alla protezione degli stessi ai sensi dell'articolo 338 del T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27.7.34 n. 1265 come modificato dalla L. 166/2002.
2. Si dovrà tendere alla salvaguardia delle zone limitrofe ai cimiteri, sia per garantire condizioni di rispetto che per tutelare gli aspetti sanitari degli edifici vicini.
3. Le zone di rispetto cimiteriale sono rappresentate sulle tavole di progetto del Regolamento Urbanistico in scala 1/2000 e 1/10.000.
4. Sono comprese in queste aree zone omogenee B ed E ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
5. Nelle zone di rispetto cimiteriale sono vietati tutti gli interventi di nuova costruzione, salvo quelli previsti dall'art. 338, V° capoverso, del RD 1265/34 e s.m.i., ad eccezione degli ampliamenti delle stesse strutture cimiteriali nei limiti stabiliti nel RD. Potrà essere consentita la realizzazione di parcheggi anche interrati o di infrastrutture che non richiedano la costruzione di nuove volumetrie, ad eccezione di piccoli edifici legati funzionalmente ai cimiteri, quali i chioschi per la vendita dei fiori. ~~Tutti gli interventi di ampliamento cimiteriale si attuano mediante progetti di iniziativa pubblica o privata convenzionata.~~[5]
6. Gli interventi sulle aree e sugli edifici esistenti sono disciplinati dalle norme per i centri urbani e le aree agricole di cui ai successivi articoli delle presenti norme, con le limitazioni ~~di cui al presente articolo.~~ stabilite dalla vigente normativa in materia.
7. Ai fini dell'individuazione delle distanze di rispetto di cui all'art. 338 del RD 27.07.1934 n. 1265 come modificato dalla L. 166/2002, il perimetro del centro abitato a cui fare riferimento è quello individuato dal P.S. alla Tav. 30 – Elementi del Sistema Insediativo.
8. Gli interventi di ampliamento cimiteriale che interessano aree interessate da beni paesaggistici ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 (DM 108/1965 e D.M. 228/1970) devono essere realizzati nel rispetto del vigente PIT-PPR, con particolare riferimento alla disciplina d'uso di cui all'Elaborato 3B – Sezione 4.
9. Gli interventi di ampliamento che interessano il cimitero di Megognano in quanto area ricadente all'interno della pertinenza dei beni storico-architettonici individuati dal PTC, dovranno essere valutati con i criteri di trasformabilità previsti dal PTC nel rispetto della disciplina della Scheda Paesaggistica allegata al RU.

[5] Osservazione prot. 19906 del 24/06/2016

Variante NTA RU art. 22

Art. 22 – Area di protezione idraulica

1. Sono le aree occupate da corsi d'acqua, da pozzi o sorgenti e quelle nelle loro adiacenze, quelle interessate da fenomeni idraulici di esondazione, ristagno o allagamento, le aree a rischio idraulico o di frana molto elevati. In queste aree sono inclusi anche gli ambiti di protezione A1 dei corsi d'acqua individuati ai sensi della Deliberazione del Consiglio regionale n. 230/94.
2. Le aree sono destinate alla protezione delle risorse idriche e alla loro salvaguardia e tutela da fenomeni di inquinamento o depauperamento, nonché ad impedire che si pongano ostacoli o impedimenti al libero deflusso delle acque, nonché alla attuazione delle misure necessarie per la bonifica e messa in sicurezza delle aree stesse.
3. Le aree sono rappresentate nella cartografia in scala di 1/2.000 e di 1/10.000.
4. Sono comprese in queste aree zone omogenee B, D, E ed F del D.M. 2.04.68 n. 1444.
5. L'area circostante i pozzi dell'acquedotto è soggetta a tutela. L'area di tutela assoluta (10 m. di raggio) è adibita esclusivamente ad opere di presa ed infrastrutture di servizio. Nella zona di rispetto degli stessi è vietata la trivellazione di altri pozzi, con la sola esclusione di quelli da adibirsi alle finalità di captazione dell'acqua potabile per l'acquedotto.
6. Nelle aree ad elevato rischio idraulico sono consentiti tutti gli interventi idraulici volti alla messa in sicurezza delle aree, previa approvazione dell'Autorità idraulica competente. Sono inoltre consentiti gli interventi di ristrutturazione ed adeguamento della viabilità e dei servizi a rete essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture essenziali, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica e non precludano la possibilità di attenuare le condizioni di rischio. Sono infine consentiti tutti gli interventi legati alla utilizzazione delle acque, sia a scopo potabile che agrario. Sono inoltre vietati tutti gli interventi tendenti a ridurre la permeabilità dei suoli, nonché a costituire ostacolo al libero deflusso delle acque.
7. Nelle aree a rischio di frana sono consentiti gli interventi di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi, previo parere favorevole dell'Autorità competente. Sono inoltre consentiti gli interventi di ristrutturazione ed adeguamento della viabilità e dei servizi a rete essenziali e non delocalizzabili, purché non comportino aggravio delle condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso. Sono infine consentiti gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture essenziali, purché siano stati precedentemente realizzati gli interventi necessari per la bonifica del movimento franoso.
8. Sono vietate le sistemazioni che interferiscano in maniera specifica con le ragioni della tutela alla quale sono sottoposte le aree. Le protezioni si riferiscono anche agli aspetti ambientali, legati sia alla presenza di vegetazione riparia che di particolari sistemazioni idrauliche storicizzate. Sono consentiti, al fine di una utilizzazione pubblica delle aree stesse, interventi di sistemazione a parco e di accesso al fiume, con alberature e passaggi pedonali e ciclabili che comunque non contrastino con la tutela idraulica dei corsi d'acqua.
9. In tutte le aree comprese nella perimetrazione di cui sopra sono vietate le nuove costruzioni, ad esclusione dei manufatti precari legati alla conduzione agraria dei fondi.
10. Gli ampliamenti degli edifici esistenti eventualmente consentiti dai successivi articoli delle presenti norme potranno essere realizzati a condizione che non aumentino la superficie coperta degli stessi. La realizzazione di volumi interrati potrà essere consentita previa dimostrazione della assenza di rischio idraulico e comunque a condizione che la quota di imposta inferiore dei manufatti sia posta almeno a cm. 0,50 al sopra della quota prevista per una piena con tempo di ritorno duecentennale.
11. Non sono consentiti consolidamenti di strutture precarie eventualmente esistenti, che dovranno essere rimosse.
12. Non sono ammesse destinazioni d'uso suscettibili di provocare fenomeni, anche potenziali, di inquinamento.

13. Nelle tavole di piano sono individuate, fra le aree sensibili, quelle di particolare rilievo ai fini della realizzazione di interventi di laminazione delle piene, come casse di espansione, briglie a bocca tarata e simili. Queste aree dovranno essere salvaguardate in maniera specifica e quindi, in caso di qualunque intervento fra quelli consentiti dal presente articolo, dovranno essere prodotte analisi di dettaglio in cui si dimostri che quanto proposto non è suscettibile di pregiudicare, anche indirettamente, la realizzabilità delle opere idrogeologiche di tutela degli abitati dalle piene. In queste aree è vietata qualsiasi tipo di nuova edificazione anche a carattere temporaneo ad esclusione dei manufatti relativi alle opere idrauliche ed attività colturali che possono pregiudicare la funzionalità dell'opera idraulica.

14. Gli interventi sulle aree e sugli edifici esistenti sono disciplinati dalle norme per le aree urbane (B), industriali (D) e agricole (E) di cui ai successivi articoli delle presenti norme, con le limitazioni di cui al presente articolo.

Variante NTA RU inserimento nuovo art. 22bis

Art. 22bis – Opere di difesa idraulica

1. All'interno degli ambiti di cui al precedente articolo 22, il RU individua le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche di difesa idraulica previste dai progetti approvati dagli Enti competenti. Tali aree sono soggette a vincolo espropriativo.

Variante NTA RU art. 33

Art. 33 – Aree industriali - Zone di completamento D1

1. Sono le zone esistenti destinate alla attività produttiva.
2. Sono consentiti gli interventi di consolidamento, di ampliamento e modifica del patrimonio edilizio esistente ed, in presenza di lotti liberi, la nuova costruzione fino a raggiungere le densità indicate nei seguenti indici urbanistici:
− Rapporto di copertura: Rf = 56%
− Altezza massima degli edifici: 10,00 m.
− Piani utili massimi: 2
Ne sono ammessi 3 sul 10% della superficie coperta
− Distanza minima dal filo stradale (Viabilità principale art. 12): 15 m.
− Distanza minima tra gli edifici: 10,00 m. o in aderenza
− Distanza minima dal confine del lotto: 5,00 m.
3. Il rapporto di copertura previsto per la zona potrà essere aumentato fino al limite massimo del 60% in caso si realizzino interventi di ampliamento o nuova costruzione che abbiano caratteristiche di basso impatto ambientale, di corretto uso dei materiali e delle risorse e di qualità energetica, secondo le specifiche caratteristiche definite dal Regolamento edilizio comunale.
4. Le distanze sopra indicate non si applicano nel caso di ampliamento di edifici esistenti. In tali casi si dovrà fare riferimento agli allineamenti ed alle distanze dei fabbricati già presenti sul lotto interessato. Nei casi di sopraelevazione sul perimetro del fabbricato esistente non sono applicabili le norme di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 sulle distanze, non trattandosi di nuovi edifici.
5. Per ogni intervento di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti è consentita la realizzazione di un solo alloggio per ogni complesso che abbia una superficie destinata alla attività produttiva pari almeno a mq. 2.500. L'alloggio dovrà essere destinato a servizio della attività produttiva, per custodia o abitazione del titolare. Questo non potrà avere una consistenza superiore a mq. 85 di superficie utile netta e dovrà essere garantita nel tempo la permanenza delle condizioni di cui sopra, mediante atto registrato e trascritto che ne vincoli anche la inalienabilità separata dal complesso produttivo al cui servizio l'alloggio è stato realizzato.
6. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, salve le eventuali possibilità di ampliamento. Ogni ampliamento della consistenza attuale, anche se per addizione funzionale, dovrà essere computato nella consistenza complessiva dell'immobile e quindi verificato in relazione alle possibilità edificatorie ammesse. Saranno ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia nel caso di situazioni che presentino particolari condizioni di degrado ed in conseguenza dei quali si ottengano miglioramenti della qualità complessiva degli insediamenti preesistenti. Nel caso in cui siano necessari interventi di tipo più complesso è possibile effettuare interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, ed in tali casi gli interventi potranno essere attuati solo a seguito della approvazione di un piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.
7. Sono ammessi, nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento edilizio, ampliamenti per formazione di volumi tecnici, necessari per la conduzione dell'attività produttiva. Non sono ammessi ampliamenti dei volumi accessori all'interno delle aree di pertinenza degli edifici principali.
8. In caso di interventi di ampliamento o di nuova edificazione gli edifici e la sistemazione del territorio circostante dovranno rispettare la morfologia del terreno.
9. Per ogni intervento di nuova costruzione dovranno essere reperite aree per parcheggio privato secondo le prescrizione di legge, da vincolare nel tempo a questa specifica destinazione.
Negli interventi di ristrutturazione o frazionamento degli edifici esistenti la dotazione di parcheggi nella misura di legge dovrà essere garantita in tutti i casi in cui vi sia la possibilità materiale di reperirli. Gli ampliamenti, ad eccezione dei volumi tecnici, sono ammessi solo a condizione che

venga dimostrata l'esistenza di una quota di parcheggi privati, anche interrati, pari ad 1mq ogni 10 mc del volume complessivo risultante dopo l'intervento.
10. Per gli edifici esistenti con destinazione produttiva sono ammessi interventi di frazionamento o accorpamento in modo da ottenere unità produttive di dimensioni diverse dalle attuali.
11. Nelle zone produttive sono ammesse solo attività produttive industriali ed artigianali, ivi inclusa la commercializzazione dei beni di produzione propria, nonché la fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere od alla prestazione di servizio, attività direzionali o di servizio alle attività produttive. E' ammessa la attività di commercio all'ingrosso, di pubblico esercizio e di rivendita di generi di monopolio
12. Le zone industriali non sono equiparabili, per struttura morfologica, conformazione urbanistica e dotazione di servizi, alle zone commerciali. Le attività di commercio non sono in genere ammesse, salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme. Non sono ammesse grandi strutture di vendita. I negozi fino a 250 mq. definiti di vicinato e le medie strutture di vendita con superficie limitata fino a mq. 1.000, sono ammesse solo per quelle attività che siano riconducibili alla commercializzazione di prodotti destinati specificamente al supporto della produzione industriale, ovvero prodotti per l'edilizia, la meccanica strumentale, i macchinari o le attrezzature. Fra tali attività sono da comprendere quelle destinate alla commercializzazione di materiali da costruzione e altri articoli per l'edilizia, pavimenti e rivestimenti, marmi, porte e infissi, legnami, colori e vernici, carta da parati, articoli idrosanitari, accessori da bagno, articoli di vetreria, articoli per sistemi di sicurezza destinati alla protezione delle persone e dei beni dagli incendi e da altre cause di infortunio, articoli di ferramenta, piscine, stufe e camini, auto, moto, cicli e relativi ricambi e accessori, macchine attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, il commercio e l'artigianato, prodotti per l'agricoltura e la zootecnia, articoli per telecomunicazioni, attrezzature e articoli tecnici per ufficio, comprese macchine da scrivere e da calcolo, macchine da cucire, bilance e misuratori fiscali, articoli di orologeria, mobili e complementi di arredo, elettrodomestici.
13. In caso di realizzazione di nuove attività commerciali, sia in edifici esistenti che di nuova realizzazione, con le limitazioni sopra specificate, è obbligatorio il reperimento, oltre ai parcheggi previsti ai sensi della legge 122/89, anche di spazi privati per la sosta di relazione nella misura di un metro quadrato per ogni metro quadrato di superficie di vendita. In caso di esercizi esistenti o di subentri nella gestione è richiesto il reperimento di analoga superficie a parcheggio privato. I parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi ovvero in aree o edifici collegati pedonalmente agli esercizi commerciali.
14. Sono inoltre consentite attività sportive che si svolgono prevalentemente al chiuso. Fra queste sono da considerare a puro titolo di esempio quelle ginniche o natatorie. E' consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti per la realizzazione delle opere e dei servizi strettamente necessari al funzionamento delle attività compatibili, con esclusione delle attività accessorie e non pertinenti, quali quelle di ristorazione o ricettive. In caso di cessazione della attività o di sua trasformazione le strutture eventualmente realizzate dovranno essere riconvertite alla funzione produttiva. La realizzazione degli interventi è attuata con concessione edilizia diretta convenzionata in caso che i complessi o gli interventi non superino i 250 mq. di superficie utile degli immobili necessari. Negli altri casi dovrà essere predisposto un piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95. Per le attività esistenti, nel caso siano richiesti interventi di modifica della attuale conformazione, si dovrà procedere alla verifica delle condizioni generali di compatibilità e alla successiva attuazione degli interventi necessari con le modalità di cui al presente comma.
15. Per gli edifici che ospitano attività diverse da quelle di cui ai precedenti comma attualmente esistenti in queste zone non è ammessa la variazione od il subentro di attività diverse dalle attuali.
In caso di interventi edilizi che eccedano la manutenzione straordinaria e il restauro conservativo si dovranno ripristinare le destinazioni di cui ai precedenti comma, ad eccezione della destinazione residenziale, di cui è consentito il permanere.
16. Per gli edifici residenziali esistenti all'interno delle aree industriali sono consentiti interventi

fino alla ristrutturazione edilizia, senza aumento delle volumetrie esistenti. Per questi edifici è ammessa la variazione della destinazione d'uso da residenziale a servizi per l'industria o terziari, con esclusione delle attività commerciali. In caso in cui si preveda tale modifica della destinazione d'uso si farà riferimento agli indici generali di zona per la definizione delle dimensioni massime consentite. Non saranno ammessi in ogni caso alloggi di superficie utile abitabile netta inferiore a mq. 45.

17. Le zone indicate in cartografia con il simbolo ® sono destinate ad attività di sperimentazione o ricerca industriale, a laboratori, ad aziende del settore pubblico o privato volte all'innovazione tecnologica, alla fornitura di strumenti o servizi avanzati finalizzati al trasferimento di conoscenze scientifiche nonché all'aumento della competitività del sistema industriale nel suo insieme.

18. Il comparto individuato in cartografia con la sigla D1.C è destinato all'insediamento di attività commerciali senza le limitazioni di carattere merceologico previste al comma 12 del presente articolo, nel rispetto della specifica disciplina di cui alla Scheda Norma n. 47.

Modifiche alle Schede Norma ed introduzione di Nuove Schede Norma

in rosso modifiche e integrazioni

SCHEDA - NORMA COMPARTO D8.35- AREA PRODUTTIVA "I FOCI".

L'area "I Foci" è stata parzialmente realizzata sulla base di un Piano di Lottizzazione la cui capacità edificatoria è stata modificata con la nona variante al RU. Il nuovo PS stabilisce un nuovo dimensionamento, nuovi criteri per il calcolo degli standard urbanistici ed un quadro conoscitivo che descrive una situazione sostanzialmente diversa sotto il profilo geologico/sismico/idraulico. Attualmente l'area risulta completamente urbanizzata e i relativi spazi pubblici ceduti all'Amministrazione comunale.

Nell'area sono presenti alcuni lotti liberi non ancora edificati la cui edificazione potrà avvenire sulla base della tabella sotto riportata:

Lotto	**Sup. Cop.**	**Sul max (*)**	**Destinazione**
F1	14.252	28.500	Artigianale - industriale
E1	3.981	7.960	Artigianale - industriale
E2	3.294	6.600	Artigianale - industriale
E3	3.876	7.750	Artigianale - industriale
E4	4.557	9.110	Artigianale - industriale
A	1.049	2.100	50% Commerciale 50% Direzionale - Strutture private di servizio
F2, H, I, L	1.565	4.695	50% Commerciale 50% Direzionale - Strutture private di servizio
Tot. Mq	32.574	66.715	

Nel lotto B, C, D, già completamente edificato, è consentito il mutamento di destinazione d'uso da "artigianale-industriale" a "direzionale compreso attività private di servizio" per una S.U.L. max di 4.602 mq. Tale mutamento di destinazione d'uso è consentito esclusivamente mediante intervento diretto convenzionato al fine di reperire aree pubbliche (verde e parcheggi) per standard urbanistici almeno nella misura minima prevista dall'art. 5 del D.M. 1444/68 per gli "insediamenti di carattere commerciale e direzionale". A quest'ultimo scopo dovranno essere utilizzati spazi, all'interno del perimetro del comparto D8.35, che non siano già destinati a opere di urbanizzazione. Tali spazi destinati a standard sono sottratti alla capacità edificatoria.

(*) Totale S.U.L. a destinazione artigianale-industriale compreso commercio all'ingrosso e depositi = mq 59.920;

Totale S.U.L. a destinazione commerciale = mq 3.398;

Totale S.U.L. a destinazione direzionale compreso attività private di servizio = mq 3.398 (lotti A e F2-H-I-L) oltre a mq 4.602 (lotto B,C,D) per un totale complessivo di mq 8.000.

Poiché le opere di urbanizzazione risultano completamente realizzate e l'impianto urbanistico già definito, l'edificazione avverrà con intervento diretto nel rispetto di tutti i parametri e prescrizioni contenuti nel Piano di Lottizzazione in base al quale sono stati realizzati gli edifici esistenti e le opere di urbanizzazione.

Al fine di favorire l'insediamento di attività produttive rilevanti, incompatibili per dimensione degli edifici con l'attuale taglio dei lotti, è comunque consentito l'accorpamento di più lotti contigui.
In questo caso, per consentire la costruzione di edifici ad una quota uniforme, sarà possibile variare il piano di imposta degli edifici stessi e delle relative aree di pertinenza di + 1,50 mt rispetto all'attuale piano di campagna, e l'altezza massima non potrà superare i 13,00 mt, fermi restando i parametri di dimensionamento di cui alla tabella riportata nella presente Scheda.

Sugli edifici esistenti è consentito qualsiasi intervento a condizione che vengano pienamente rispettati i parametri e le prescrizioni contenuti nel Piano di Lottizzazione in base al quale furono costruiti gli edifici stessi.

Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

- pericolosità geologica G2
- pericolosità sismica S3
- pericolosità idraulica I2, I3, I4
- pericolosità idraulica PAI non classificata
- pericolosità geomorfologica PAI non classificata
- fattibilità geologica FG2
- fattibilità sismica FS3
- fattibilità idraulica FI2, FI4

In relazione alla FS3 in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

Per ciò che riguarda gli interventi che ricadono nelle aree caratterizzate da FI4 in fase di progettazione esecutiva è necessario rispettare quanto prescritto dalle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Prescrizioni:

- - Tutto il comparto ricade in area sensibile di classe 2, di conseguenza dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di cui all'art. 14 del vigente Piano Strutturale.

- - Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 “Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico”, dalla presenza di un’area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell’energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l’insediamento di aree per il gioco dell’infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L’ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva “fascia di rispetto” da richiedere agli enti competenti.
- - Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull’ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all’impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le “linee guida per l’edilizia sostenibile in Toscana” approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

Tipo di intervento

Intervento diretto.

Scheda - norma Comparto B.45 – Area “B3” per servizi, attrezzature ed edilizia residenziale sociale a completamento della zona di Filetto

Subcomparto A- Area per servizi e attrezzature scolastiche

1. L'area rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "B.45A", inserita in un contesto completamente urbanizzato, è destinata alla realizzazione di parcheggi, verde pubblico, servizi scolastici, attrezzature pubbliche e servizi collettivi, ~~Edilizia Residenziale Sociale a completamento della zona residenziale di Filetto.~~

~~**2.** Gli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale potranno essere realizzati in una o più forme fra quelle previste dalla normativa di settore. Tutte le forme diverse dall'ERP sono soggette a convenzione con il Comune.~~

~~**3.** La proprietà privata è prevista esclusivamente per le aree comprese entro la proiezione verticale degli edifici destinati a edilizia residenziale sociale e per quelle destinate a parcheggio privato. Tutte le altre aree comprese nel lotto saranno di proprietà pubblica per essere destinate a una o più delle seguenti funzioni: parcheggi pubblici, verde attrezzato, ampliamento area scolastica o altre funzioni pubbliche o di pubblico interesse con volumetrie aggiuntive rispetto a quelle residenziali definite al paragrafo successivo.~~

~~**4.**~~ **2** Entro il comparto è localizzata, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 1 "Acqua 1 / Acquiferi", un'opera di captazione di acqua per uso idropotabile con relative aree di salvaguardia. La "zona di tutela assoluta" estesa per dieci metri di raggio dal punto di captazione, è destinata esclusivamente alle stesse opere di captazione o di presa o a infrastrutture di servizio. La "zona di rispetto", estesa per 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione, è soggetta al divieto di insediamento dei centri di pericolo e di svolgimento delle attività elencate all'art.94, comma 4, del D.Lgs. 152/2006.

~~**5.**~~ **3.** Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici, di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.

~~**6. Parametri edilizi urbanistici per l'edilizia residenziale sociale**~~

- ~~- Volume Lordo max = mc 8.000~~
- ~~- Superficie Utile Lorda max = mq 2.000~~
- ~~- Piani fuori terra = max n. 5. Trattandosi di area sensibile di classe 1 ai fini della tutela degli acquiferi, non sono consentiti volumi interrati. Il piano terra è destinato esclusivamente a locali accessori residenziali senza accesso singolo diretto dall'esterno (cantine, ripostigli. . .) ed a pilotis.~~
- ~~- Distanza minima dai confini del lotto = 10 mt.~~
- ~~- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m~~
- ~~- Parcheggi privati = almeno 2,5 posti auto per ogni alloggio;~~

~~**7. Caratteristiche tipologiche per l'edilizia residenziale sociale**~~

- ~~- Porticati = Per tutti gli spazi a pilotis o a porticato del piano terra dovrà essere consentita la fruizione collettiva;~~
- ~~- Paramenti esterni = Sono preferibili materiali che necessitano di manutenzione ridotta (mattoni faccia vista, pietra ecc.);~~
- ~~- Sistemazioni esterne dell'area privata = I parcheggi dovranno essere alberati in maniera che siano ombreggiati i posti auto e lungo il perimetro degli stessi dovrà essere realizzata una siepe informale mediante piantagione di specie arbustive e specie arboree;~~
- ~~- Gli spazi esterni non dovranno essere recintati;~~
- ~~- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.~~

~~8.~~ 4. Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

- pericolosità geologica G2
- pericolosità sismica S3
- pericolosità idraulica I2
- pericolosità idraulica PAI PI1
- pericolosità geomorfologica PAI non classificata
- fattibilità geologica FG2
- fattibilità sismica FS3
- fattibilità idraulica FI2

In relazione alla FS3 in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

5. Tipo di intervento = Progetto pubblico e/o di iniziativa privata convenzionata (PUC art. 121 L.R. 65/14) ~~Piano Attuativo di cui all'art. 10~~

6. Vincolo paesaggistico

L’area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del DM 28/08/70, pertanto tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto della specifica disciplina d’uso di cui all’Elaborato 3B Sezione 4 della Scheda del PIT-PPR relativa al vincolo suddetto.

7. Prescrizioni

L'accesso all'area dovrà avvenire attraverso una nuova viabilità, che interseca via A. Moro attraverso un sistema a rotatoria che si sviluppa parallelamente all'argine del torrente Staggia, e che potrà essere utilizzata anche per la manutenzione dell'argine stesso.

La viabilità di accesso ed i relativi spazi di parcheggio e standard, contrassegnati in cartografia con specifica simbologia (sub comparto C), sono a servizio di entrambi i subcomparti A e B. In tal senso, la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere contestuale all'attuazione del primo dei due subcomparti funzionali, e dovrà garantire la reciproca accessibilità.

Non sono consentiti volumi interrati in quanto l'area risulta in classe 1 ai fini della tutela degli acquiferi.

Subcomparto B - - Area per edilizia residenziale sociale

1. L'area rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico con la sigla "B.45**B**", inserita in un contesto completamente urbanizzato, è destinata alla realizzazione di parcheggi, verde pubblico, ~~servizi scolastici,~~ attrezzature pubbliche e servizi collettivi, Edilizia Residenziale Sociale a completamento della zona residenziale di Filetto.

2. Gli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale potranno essere realizzati in una o più forme fra quelle previste dalla normativa di settore, compreso social housing e co-housing. Tutte le forme diverse dall'ERP sono soggette a convenzione con il Comune.

3. La proprietà privata è prevista esclusivamente per le aree comprese entro la proiezione verticale degli edifici destinati a edilizia residenziale sociale e per quelle destinate a parcheggio privato. Tutte le altre aree comprese nel lotto saranno di proprietà pubblica per essere destinate a una o più delle seguenti funzioni: parcheggi pubblici, verde attrezzato, ~~ampliamento area scolastica o~~ altre funzioni pubbliche o di pubblico interesse con volumetrie aggiuntive rispetto a quelle residenziali definite al paragrafo successivo.

4. Entro il comparto è localizzata, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 1 "Acqua 1 / Acquiferi", un'opera di captazione di acqua per uso idropotabile con relative aree di salvaguardia. La "zona di tutela assoluta" estesa per dieci metri di raggio dal punto di captazione, è destinata esclusivamente alle stesse opere di captazione o di presa o a infrastrutture di servizio. La "zona di rispetto", estesa per 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione, è soggetta al divieto di insediamento dei centri di pericolo e di svolgimento delle attività elencate all'art.94, comma 4, del D.Lgs. 152/2006.

5. Il comparto è interessato, come risulta dalla tavola di Piano Strutturale n. 6 "Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico", dalla presenza di un'area qualificata come DPA (Distanza di Prima Approssimazione) riferita alla rete di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica. Entro tale area è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche, l'insediamento di aree per il gioco dell'infanzia, di ambienti abitativi, ~~di ambienti scolastici,~~ di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore. L'ambito di tutela potrà essere eventualmente ridotto in ragione dei risultati del calcolo della effettiva "fascia di rispetto" da richiedere agli enti competenti.

6. Parametri edilizi urbanistici per l'edilizia residenziale sociale - 150abitanti equivalenti

- - Volume Lordo max = mc ~~8.000~~ 12.000 mc

- - Superficie Utile Lorda max = mq ~~2.000~~ SUL residenziale 3.400 mq +1400 mq per servizi piano terra
- Sf circa 5700 mq
- Rc 20 % (1140mq)
- Standard Area a verde 9 mq/ab
- - Piani fuori terra = max n. 4 ~~5.~~ Trattandosi di area sensibile di classe 1 ai fini della tutela degli acquiferi, non sono consentiti volumi interrati. Il piano terra è destinato esclusivamente a locali accessori residenziali senza accesso singolo diretto dall'esterno (cantine, ripostigli) ed a pilotis.
- - Distanza minima dai confini del lotto = 10 mt.
- - Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m
- - Parcheggi privati = almeno 2,5 posti auto per ogni alloggio;

7. Caratteristiche tipologiche per l'edilizia residenziale sociale

- - Porticati = Per tutti gli spazi a pilotis o a porticato del piano terra dovrà essere consentita la fruizione collettiva;
- - Paramenti esterni = Sono preferibili materiali che necessitano di manutenzione ridotta (mattoni faccia vista, pietra ecc.);
- - Sistemazioni esterne dell'area privata = I parcheggi dovranno essere alberati in maniera che siano ombreggiati i posti auto e lungo il perimetro degli stessi dovrà essere realizzata una siepe informale mediante piantagione di specie arbustive e specie arboree; potranno essere realizzati pergolati a verde con funzione di ombreggiamento e schermatura; la pavimentazione dei parcheggi dovrà essere realizzata con materiali permeabili.
- - Gli spazi esterni non dovranno essere recintati; all'interno di un progetto unitario di sistemazione delle aree di pertinenza, potranno essere previste siepi e/o arbusti con funzione anche di delimitazione degli spazi privati.
- - Il piano terra dovrà essere prevalentemente destinato a servizi e spazi comuni, porticati liberi, palestra, lavanderia, ecc.
- Il piano di copertura potrà essere destinato a tetto giardino/servizi/spazi scoperti di uso comune
- Per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente dovranno essere adottate misure di mitigazione. Con riferimento alla tutela della risorsa acqua e degli ecosistemi della flora e della fauna, alla gestione dei rifiuti, ai consumi energetici, alle radiazioni non ionizzanti, all'impatto acustico, alla tutela del suolo e sottosuolo, alla qualità delle trasformazioni, dovranno essere adottate soluzioni progettuali che tengano in considerazione le "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" approvate con DGR 322/05 e DGR 218/2006 e gli indirizzi per la qualità del costruire contenuti nel Regolamento Edilizio.

8. Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

- pericolosità geologica G2
- pericolosità sismica S3
- pericolosità idraulica I2
- pericolosità idraulica PAI PI1
- pericolosità geomorfologica PAI non classificata
- fattibilità geologica FG2
- fattibilità sismica FS3
- fattibilità idraulica FI2

In relazione alla FS3 in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

9. Tipo di intervento = ~~Piano Attuativo di cui all'art. 10~~ Progetto Unitario Convenzionato (PUC ai sensi LR 65/14 art. 121)

10. Vincolo paesaggistico

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del DM 228/70, pertanto tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto della specifica disciplina d'uso di cui all'Elaborato 3B Sezione 4 della Scheda del PIT-PPR relativa al vincolo suddetto.

Il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).

In particolare, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il fiume, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi.

Nel rispetto della specifica Scheda del PIT-PPR gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'area (di transizione tra urbanizzato e territorio aperto) garantendo la percezione delle visuali panoramiche verso i contesti di valore paesaggistico[6];
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.
- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;

[6] Contributo Regione Toscana

- non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni.
- Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.
- Sia garantita la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica lungo il torrente Staggia anche attraverso l'inserimento di nuove siepi e fasce vegetazionali riparie[7].

La soluzione architettonica dovrà inserirsi in modo organico con il contesto paesaggistico, soprattutto relazionandosi funzionalmente e visivamente con il fiume, la scuola e le relative aree a verde.
Gli interventi dovranno prevedere:

- il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree a verde, nel rispetto delle funzioni previste, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee.

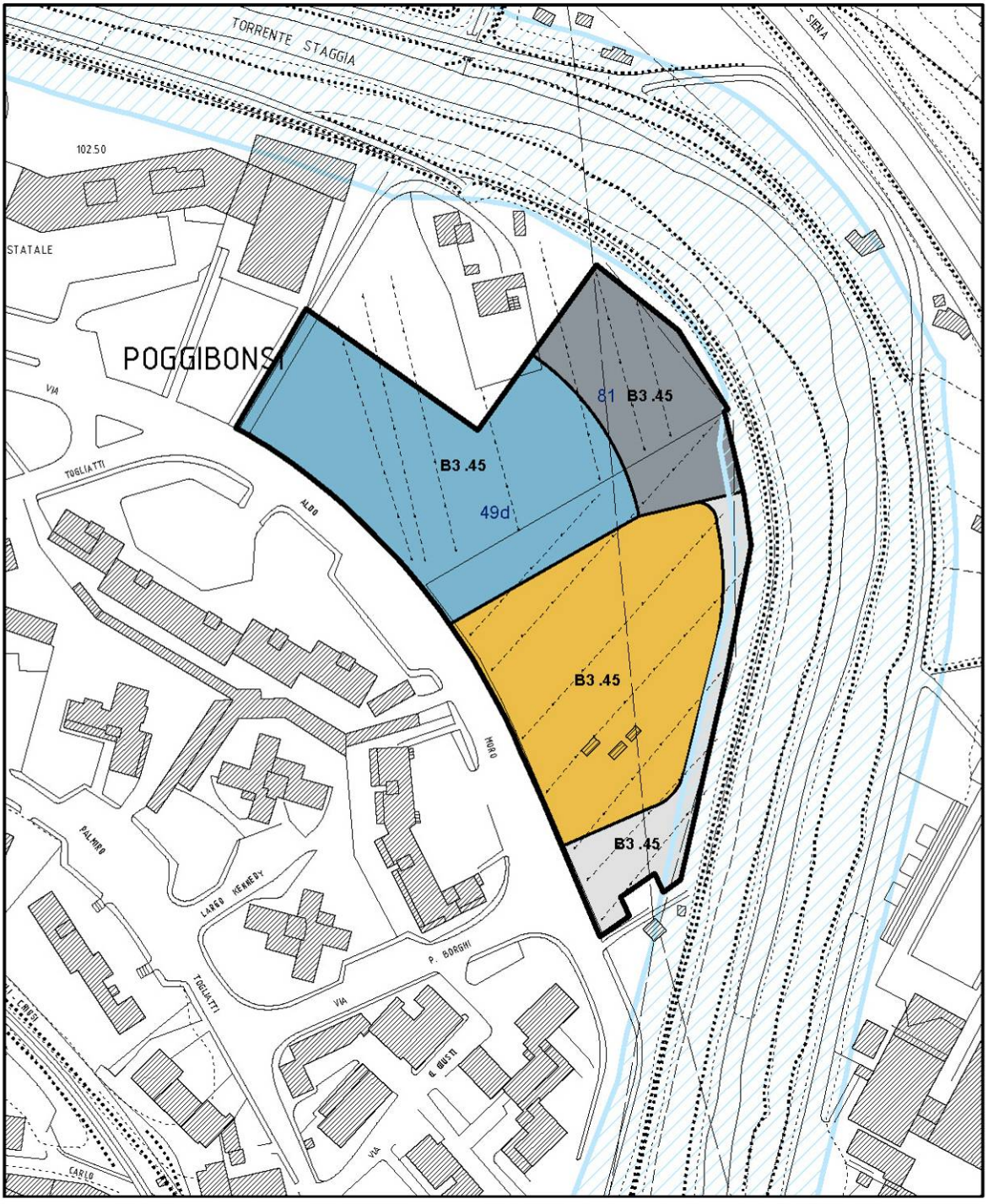
Il sistema del verde e dei percorsi dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale tra i due subcomparti A e B. Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo.
I parcheggi di servizio dovranno essere ubicati dove individuati in cartografia di RU ed essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva.

11. Prescrizioni

L'accesso all'area dovrà avvenire attraverso una nuova viabilità, che interseca via A. Moro attraverso un sistema a rotatoria che si sviluppa parallelamente all'argine del torrente Staggia, e che potrà essere utilizzata anche per la manutenzione dell'argine stesso.
La viabilità di accesso ed i relativi spazi di parcheggio e standard, contrassegnati in cartografia con specifica simbologia (sub comparto C), sono a servizio di entrambi i subcomparti A e B. In tal senso, la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere contestuale all'attuazione del primo dei due subcomparti funzionali, e dovrà garantire la reciproca accessibilità.
Non sono consentiti volumi interrati in quanto l'area risulta in classe 1 ai fini della tutela degli acquiferi

[7] Contributo Regione Toscana

Comparto B3 . 45 - Via Aldo Moro



Legenda

- Perimetro comparto B3 .45
- Area di protezione idraulica (art.22 N.d.A.)

Zona

- B3
- Viabilità
- Parcheggio
- Edifici e aree pubblici

Scheda - norma n. 46 - Comparto Scuola per l'infanzia S. Lucchese

1. L'area rappresentata negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico come Scheda Norma 46, con destinazione ad edilizia scolastica per l'infanzia (scuola materna), all'interno del nucleo di San Lucchese. L'obiettivo dell'Amministrazione è tutelare il complesso storico, riconosciuto dall'intera comunità quale emergenza non solo monumentale, ma patrimonio d'interesse collettivo e sociale, valorizzandolo a tal fine attraverso l'introduzione di una funzione di valore sociale quale la scuola dell'infanzia, anche in considerazione della potenziale interazione sociali tra le diverse generazioni.
E' opportuno sottolineare che all'interno del nucleo era già presente una struttura scolastica pubblica, dismessa ed alienata in passato dall'amministrazione comunale.
La realizzazione della nuova scuola dell'infanzia è in sostituzione di attuali strutture scolastiche ubicate nel territorio rurale.

2. Parametri edilizi urbanistici per l'edilizia scolastica per l'infanzia

La previsione dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi urbanistici:

- Superficie Territoriale Comparto:6554 mq
- Sul massima: 1600 mq
- Piani fuori terra = max n. 1
- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m
- L'accessibilità all'area è prevista dalla viabilità comunale esistente. La dotazione di parcheggi è soddisfatta dai parcheggi pubblici presenti nelle vicinanze.

3. Orientamenti progettuali

Il Progetto pubblico dovrà configurarsi organico e unitario e garantire i seguenti obiettivi prestazionali:

- l'assetto urbanistico dovrà tener conto delle relazioni funzionali e percettive con l'edificato esistente nel contesto, con particolare attenzione ai complessi di valore storico architettonico presenti (Chiesa di S. Lucchese e Villa Busi). In tal senso dovranno essere adottate soluzioni progettuali che garantiscano il rispetto delle relazioni percettive e funzionali tra l'area di intervento ed il contesto architettonico e paesaggistico circostante.
- l'architettura dovrà essere improntata alla semplicità, opportunamente inserita nel contesto paesaggistico, in modo da implementare la qualità morfologica e percettiva del luogo;
- le soluzioni architettoniche e costruttive dovranno essere finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia.
- le soluzioni progettuali dovranno essere integrate con il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto di sistemazione paesaggistica.

Il progetto dovrà rispettare gli indirizzi e le prescrizioni paesaggistiche evidenziate nella Scheda paesaggistica allegata.

4. Fattibilità degli interventi

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

- pericolosità geologica G2 e G3
- pericolosità sismica S2
- pericolosità idraulica I1
- pericolosità geomorfologica PAI

- fattibilità geologica FG3
- fattibilità sismica FS2
- fattibilità idraulicaFI1

In relazione allaFG3 e allaPF.3 del PAI la realizzazione di interventi di nuova edificazione sarà subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità e alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. In particolare le indagini geologiche e geognostiche dovranno essere realizzate con il preciso scopo di eseguire le verifiche di stabilità del versante nella fase attuale e di progetto, allo scopo di comprendere la situazione di stabilità dell'area e le eventuali opere di interventi di messa in sicurezza che saranno ritenute necessarie. Visto che l'area e compresa all'interno di una pericolositàPF.3 del PAI dovranno essere rispettale le relative Norme di Attuazione e in particolare l'art. 11.

5. Tipo di intervento: Progetto pubblico

6. Vincolo paesaggistico

L’area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del DM 108/1965, pertanto tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto della specifica disciplina d’uso di cui all’Elaborato 3B Sezione 4 della Scheda del PIT-PPR relativa al vincolo suddetto, nonché nel rispetto delle disposizioni della disciplina paesaggistica, contenuta nella presente Scheda Norma.

Scheda - norma n. 47 – Comparto Commerciale via Pisana

Il comparto è compreso nella zona produttiva di via Pisana, individuata dal vigente RU come zona D1 e disciplinata dall'art. 33 delle NTA.

1. All'interno del comparto sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri di cui alla presente scheda. In coerenza con gli indirizzi dell'art. 78 del PS vigente, nel comparto è previsto l'insediamento di attività commerciali senza le limitazioni di carattere merceologico previste al comma 12 dell'art. 33, nella forma della media struttura di vendita, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- L'insediamento di medie strutture di vendita, è subordinato all'approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato esteso all'intero comparto.

- Il PUC deve promuovere la riqualificazione urbanistica e funzionale del tessuto esistente e garantire la necessaria dotazione degli standard urbanistici e delle aree di sosta previste dalla normativa vigente. In relazione agli obiettivi di riqualificazione urbanistica, funzionale e percettiva dell'asse stradale di via Pisana, deve essere individuata una fascia fronte strada di profondità non inferiore a 2 m, nella quale prevedere la realizzazione di un percorso pedonale o ciclopedonale protetto, messa a dimora di alberature e sistemazioni a verde. Gli spazi a parcheggio pubblico da cedere all'AC ai sensi del DM 1444/68 dovranno essere ubicati in prossimità della viabilità pubblica e direttamente accessibili da questi. Dovranno inoltre essere individuati gli spazi per la sosta stanziale e di relazione previsti all'art. 27, nella misura di cui all'art. 29, del Regolamento di attuazione della L.R. 28/2005, n. 15/R del 2009[8].Gli spazi a verde pubblico potranno anche essere ubicati in aree esterne al comparto, purché funzionalmente collegate alla rete dei percorsi ciclopedonali esistenti e/o programmati dall'AC. In alternativa, l'AC potrà prevedere la monetizzazione degli stessi, finalizzata alla realizzazione di aree a verde strategiche per la rete del verde urbano comunale.

2. Parametri edilizi urbanistici

Demolizione dei manufatti esistenti e ricostruzione per una sul max di 2500 mq
Altezza massima degli edifici: mt 10,00
Distanza dalla strada e sue pertinenze quali marciapiedi, pista ciclabile come da DM1444/68
Distanza dai confini del lotto mt. 5.
Distanza tra edifici: mt 10 o in aderenza
Superficie Territoriale 6966 mq

Per quanto non specificato si fa riferimento al RU e RE vigenti.

3. Fattibilità degli interventi

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati esclusivamente quando ne sia dimostrata la fattibilità geologica/sismica/idraulica e sia pertanto verificato, con riferimento alle classi di pericolosità attribuite alle aree di intervento, il rispetto delle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n.53/R 2011; alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012; ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali.

[8] Contributo Regione Toscana

Classi di pericolosità presenti nel comparto:

- pericolosità geologica G2
- pericolosità sismica S3
- pericolosità idraulica I3
- fattibilità geologica FG2
- fattibilità sismica FS3
- fattibilità idraulica FI3

In relazione allaFS3in fase di progettazione degli interventi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate a comprendere la suscettibilità alla liquefazione e in caso positivo dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

In relazione alla FI3 si rileva preliminarmente quanto segue:
a)il comparto in questione e caratterizzato da pericolosità idraulica elevata (I.3), per effetto dell'esondazione del Torrente Drove con tempo di ritorno pari a 200 anni;
b)lo studio idraulico redatto a supporto del vigente Piano Strutturale comunale inserisce il comparto in questione all'interno della cella D22 del modello idraulico del Torrente Drove;
c)detta cella confina, lungo Via Pisana, con la cella D21 del medesimo modello idraulico (lato Barberino Val d'Elsa;
d)il livello idrometrico duecentennale nella cella D21 risulta pari a 95.75 m s.l.m., mentre il livello idrometrico duecentennale nella cella D22 raggiunge quota pari a 94.22 m s.l.m. (quote rispetto al rilievo aereo Lidar, Regione Toscana, 2008);
e)la quota media del piano campagna (da rilievoLidar) all'interno del comparto 47 e pari a circa 94.70 m s.l.m., mentre la quota di ingresso al comparto all'altezza di Via Pisana e pari a circa 95.50 m s.l.m.;
f)la cella D22, ed in particolare il comparto in questione, risulta allagabile per propagazione di volumi idrici da Via Pisana verso la parte tergale (lato Torrente Staggia);
g)il livello idrometrico statico, da modello idraulico, e da considerarsi non indicativo del grado di pericolosità idraulica del comparto, in quanto inferiore alla quota media del piano campagna del comparto;
h)costituisce, invece, elemento di rifermento il battente in ingresso al comparto, corrispondente alla differenza tra il livello idrometrico della cella D21 e la quota del piazzale all'altezza di Via Pisana, pari a circa 25 cm;
i)il comparto 47 possiede una superficie pari a circa 6.900 mq.

La valutazione della fattibilità idraulica dell'intervento deve tenere conto dei criteri di cui al D.P.G.R. 53R/2011.4. Alla luce di quanto precedentemente rilevato, per la Scheda Comparto 47 sono prescritti i seguenti interventi finalizzati alla compatibilità idraulica della previsione urbanistica:
1.la messa in sicurezza idraulica dell'area dovrà essere raggiunta mediante rialzamento, o protezione, del piano di posa dei nuovi fabbricati, dei parcheggi e della viabilità interna fino a quota superiore a 95.75 m s.l.m. (se riferita al rilievo Lidar), o quota corrispondente (se riferita a C.T.R. o altre base topografiche);
2.alla quota di sicurezza di cui al p.to1 sarà da aggiungere un ulteriore franco di sicurezza pari ad almeno 25 cm; indicativamente la quota finale del rialzamento, o protezione, sarà pari ad almeno 50 cm rispetto al piano strada;

3.dovrà essere garantita la compensazione dei volumi sottratti all'esondazione dal rialzamento, o protezione, di cui al precedente p.to2 mediante realizzazione di una vasca o serbatoio interrato di accumulo, di capacità pari al prodotto tra la superficie effettiva del rialzamento (o dell'area protetta dall'esondazione) e il battente di cui al precedente p.to h;
4.dovrà essere garantita la trasparenza idraulica del rialzamento, o protezione, mediante realizzazione di un canale, o condotta, quale collegamento idraulico tra il piano strada di Via Pisana e la parte tergale del comparto (lato Torrente Staggia), aperto in ingresso e dotato di valvola a clapet in uscita (lato Staggia); detto canale potrà essere completamente interrato o aperto superiormente e protetto da griglia metallica, anche carrabile; le dimensioni del canale, o condotta, dovranno garantire una superficie bagnata minima, rispetto al livello idrometrico di riferimento (95.75 m s.l.m., se riferito al rilievo Lidar), pari ad almeno 1 mq;
5.il canale, o condotta, di cui al precedente p.to4 avrà anche la funzione di intercettazione e riempimento della vasca o serbatoio di cui al precedente p.to3; lo svuotamento di quest'ultima, nel caso non risulti possibile il funzionamento a gravità per mancanza di pendenze opportune, dovrà essere garantito tramite apposito sistema di pompaggio, con scarico nel tratto terminale del canale, prima dell'uscita dal comparto;
6.il canale e la vasca di cui ai punti precedenti potranno, se opportunamente dimensionati, avere anche funzioni accessorie quali, ad esempio, la cattura, l'accumulo o lo smaltimento delle acque meteoriche, funzioni di invaso ai fini antincendio e/o irrigui, altri usi compatibili, purché non sia inficiata la funzione idraulica principale;
7.ai fini della compatibilità idraulica, saranno ammesse soluzioni alternative purché sia garantito il rispetto dei sopramenzionati principi dimessa in sicurezza idraulica confranco di sicurezza, compensazione dei volumi e trasparenza idraulica nella misura minima indicata nei precedenti p.ti1-6, sia sotto l'aspetto quantitativo che qualitativo, sia dal punto di vista statico che dinamico, da valutarsi sempre rispetto all'evento con tempo di ritorno duecentennale.

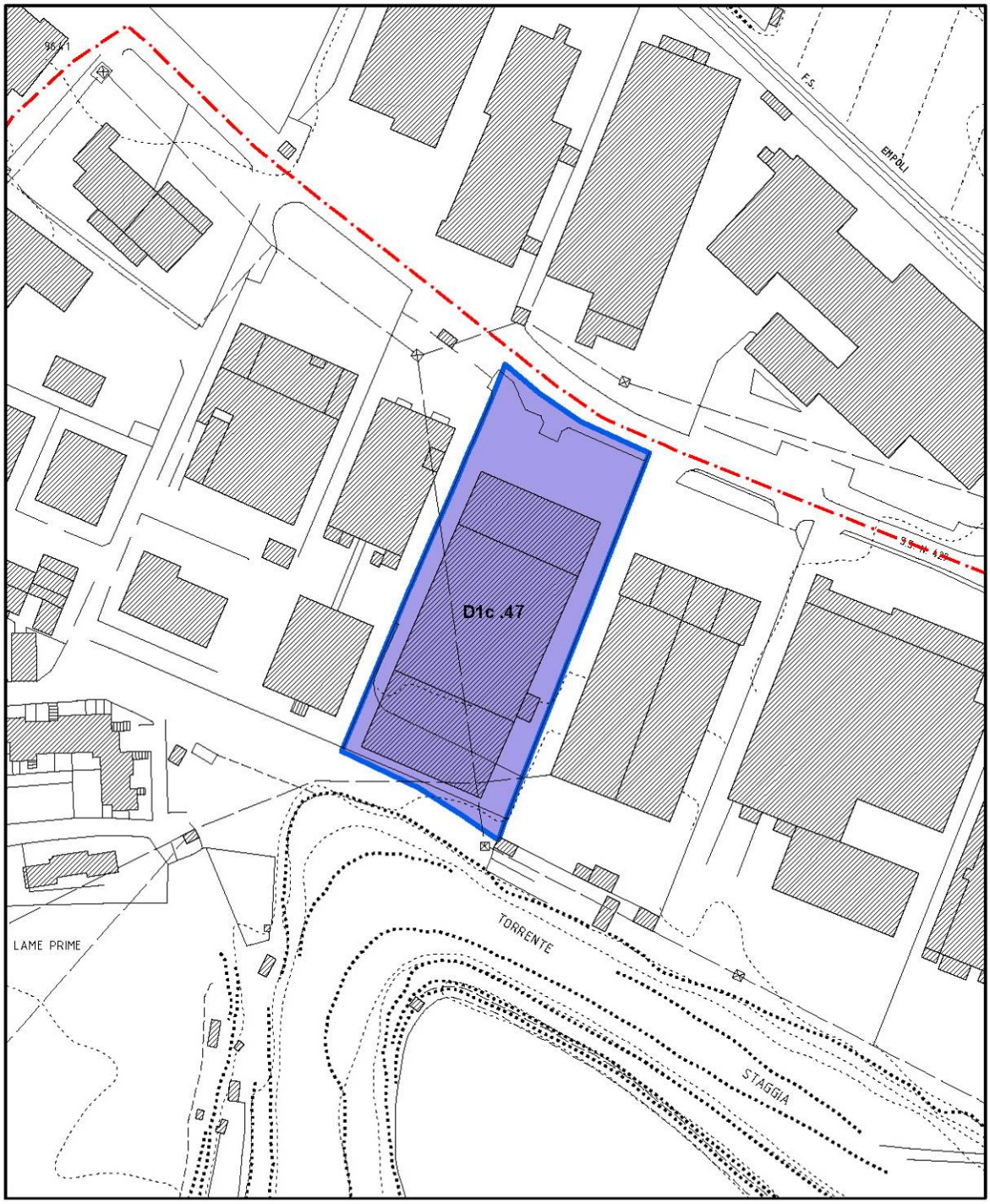
In fase di progettazione esecutiva e necessario comunque rispettare quanto prescritto dalle vigenti disposizioni regolamentari e di legge in ordine alle indagini geologico - tecniche e idrologico - idrauliche di supporto alla pianificazione territoriale, come previsto dal D.P.G.R. n. 53/R/2011, alla difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, come previsto dalla L.R. n. 21/2012, ai livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico in atto o potenziali.

Prescrizioni:

L'intervento prevede interventi di sostituzione edilizia congiunti ad una riorganizzazione funzionale delle aree a standard e verde; inoltre deve essere garantita la permeabilità visiva ed il collegamento pedonale al corridoio fluviale a sud del comparto, nonché il miglioramento dei rapporti mutui con gli insediamenti residenziali a margine.

5. Tipo di intervento: Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14

Comparto D1c .47 - Via Pisana



Legenda

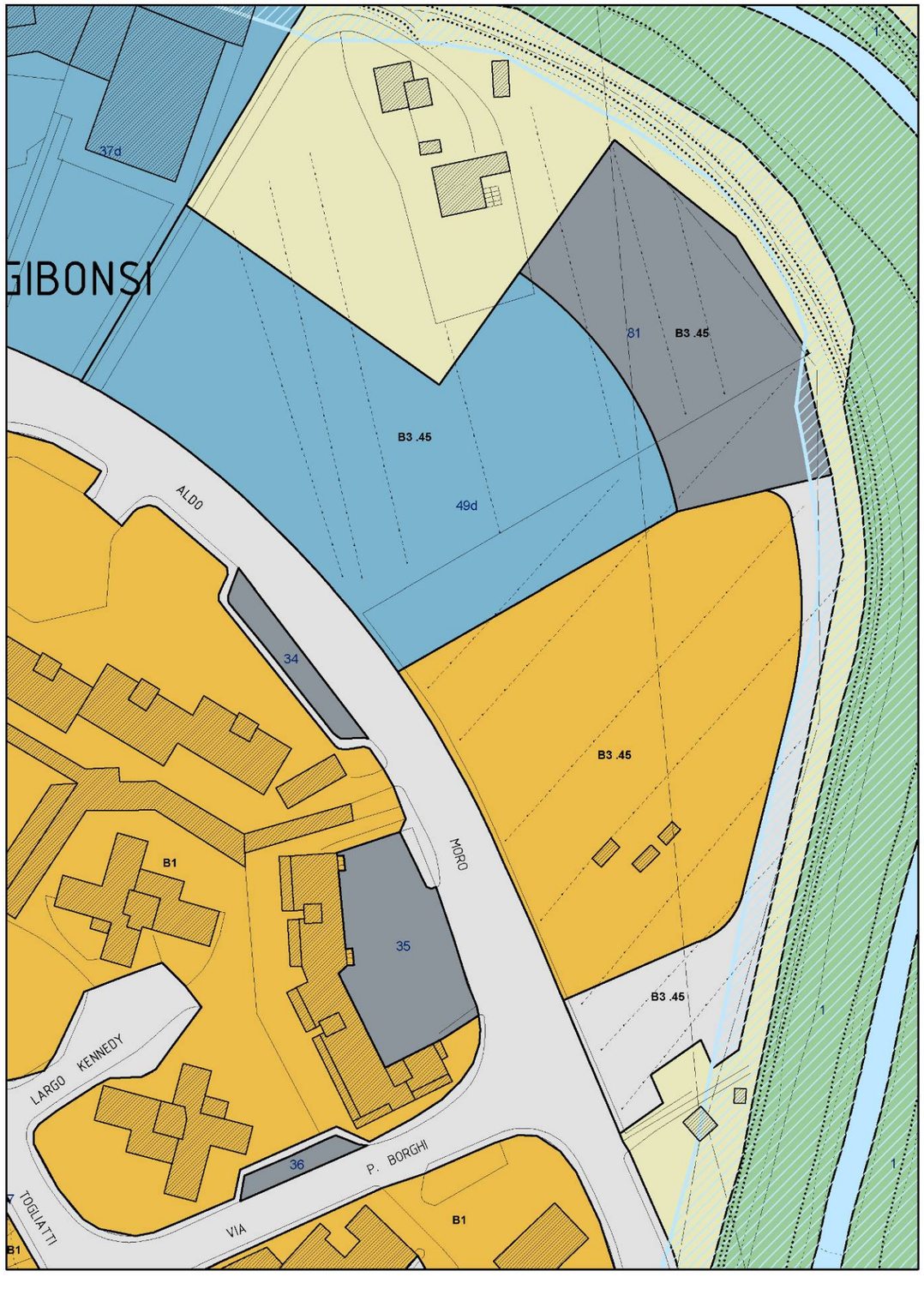
Confine comunale

RU

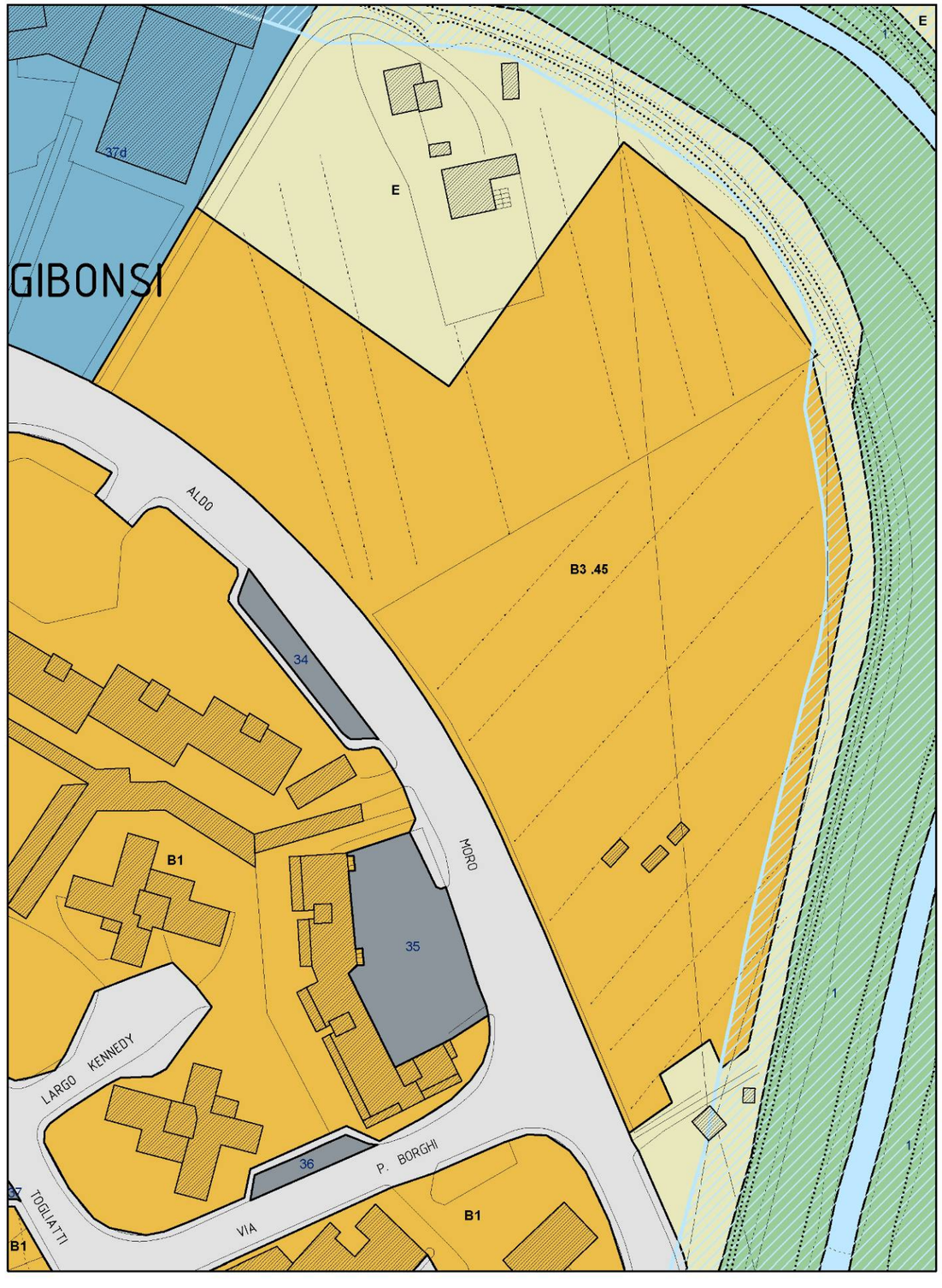
Comparto D1c .47

Modifiche Cartografiche (Estratti)

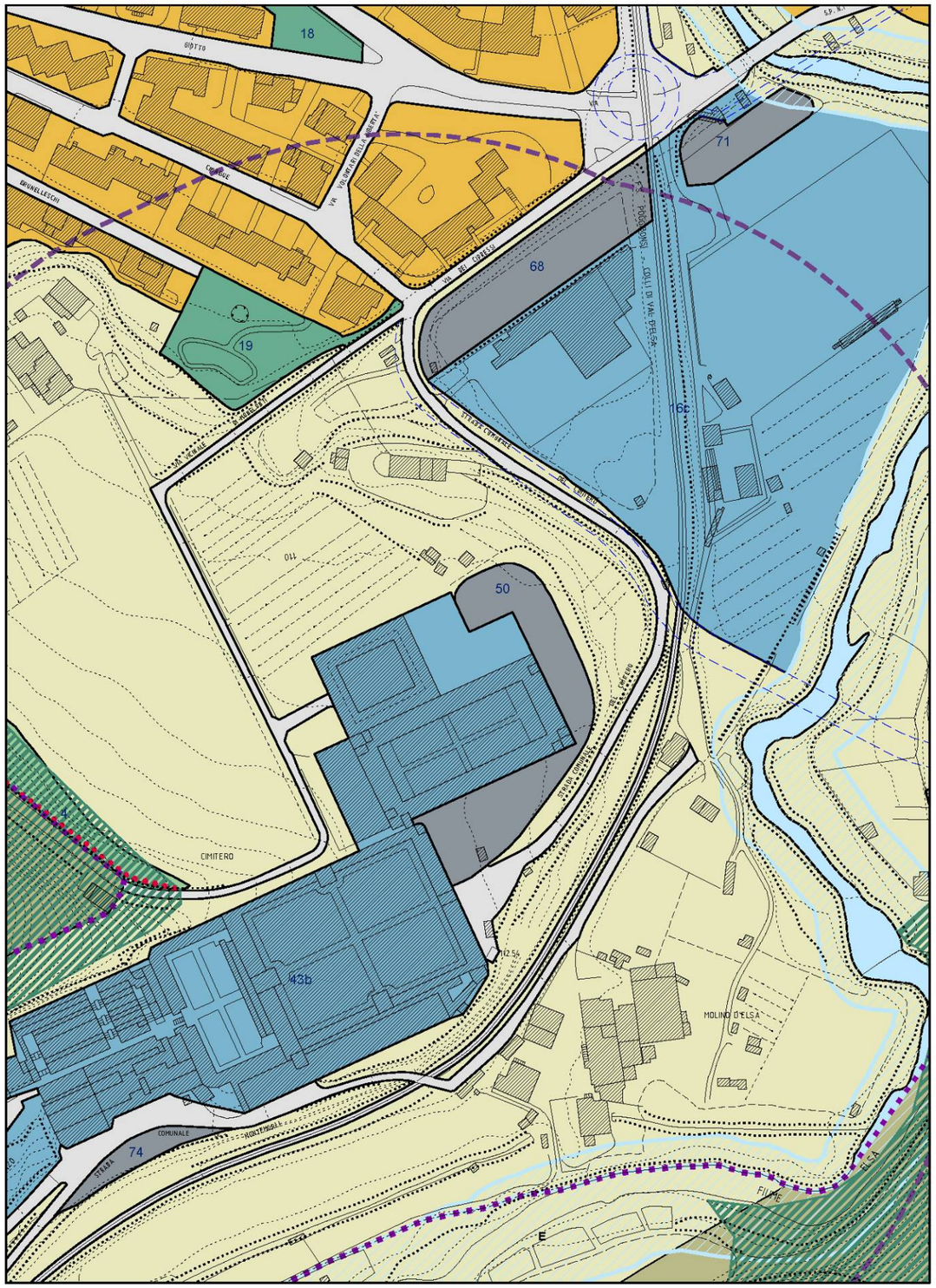
Scheda B3.45 Via Aldo Moro - Stato modificato



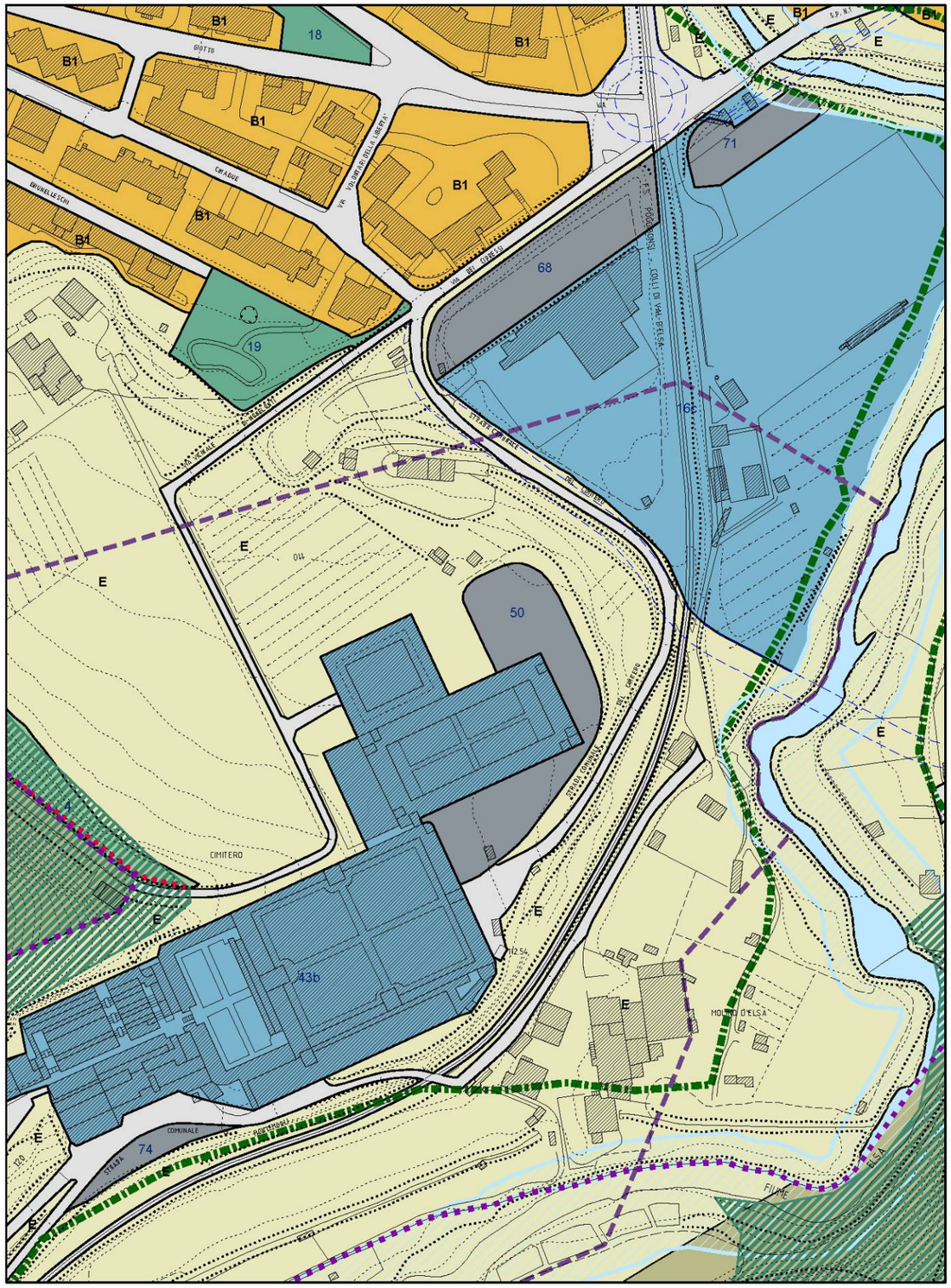
Scheda B3.45 Via Aldo Moro - Stato attuale



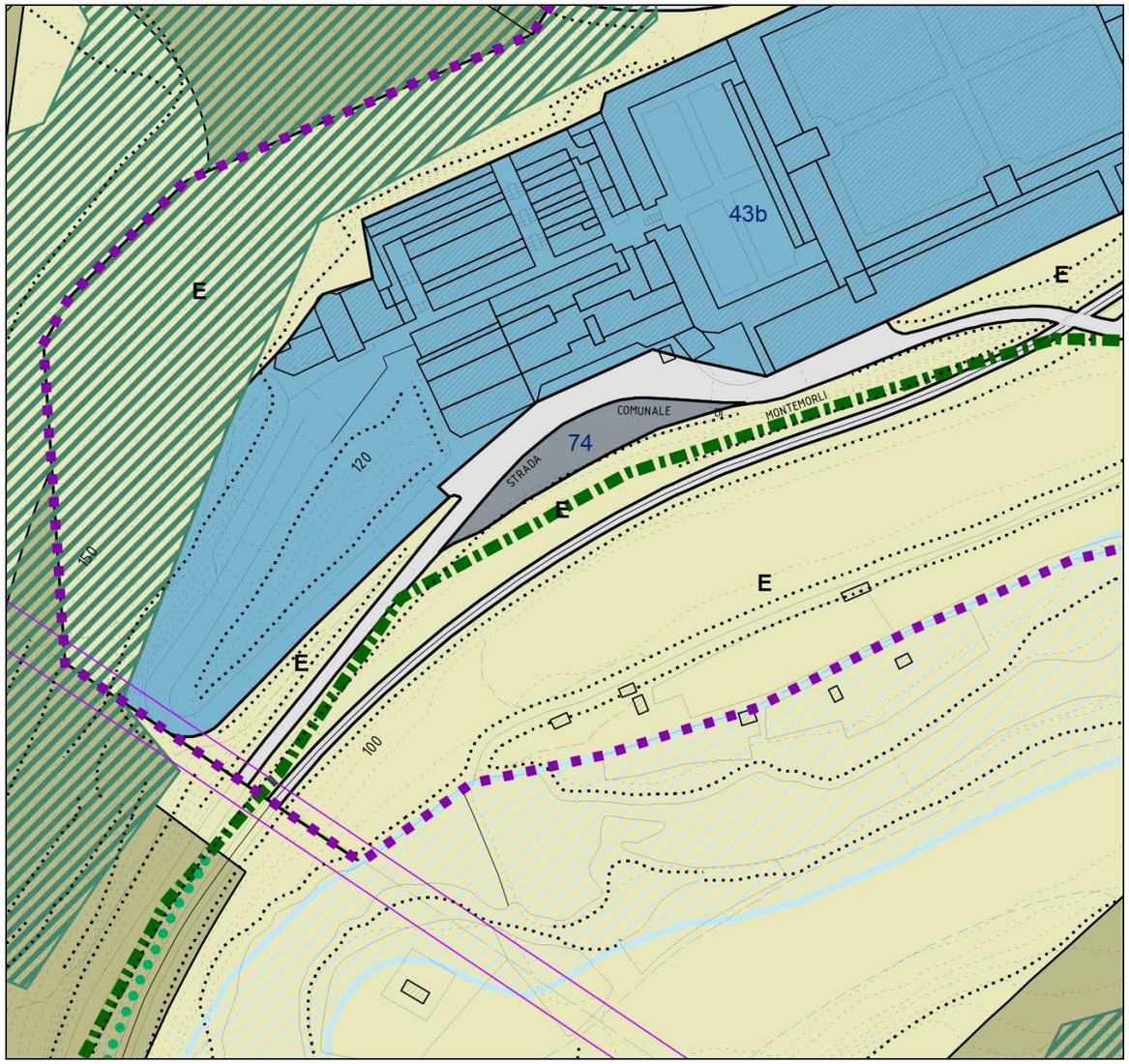
Cimitero comunale – Stato modificato



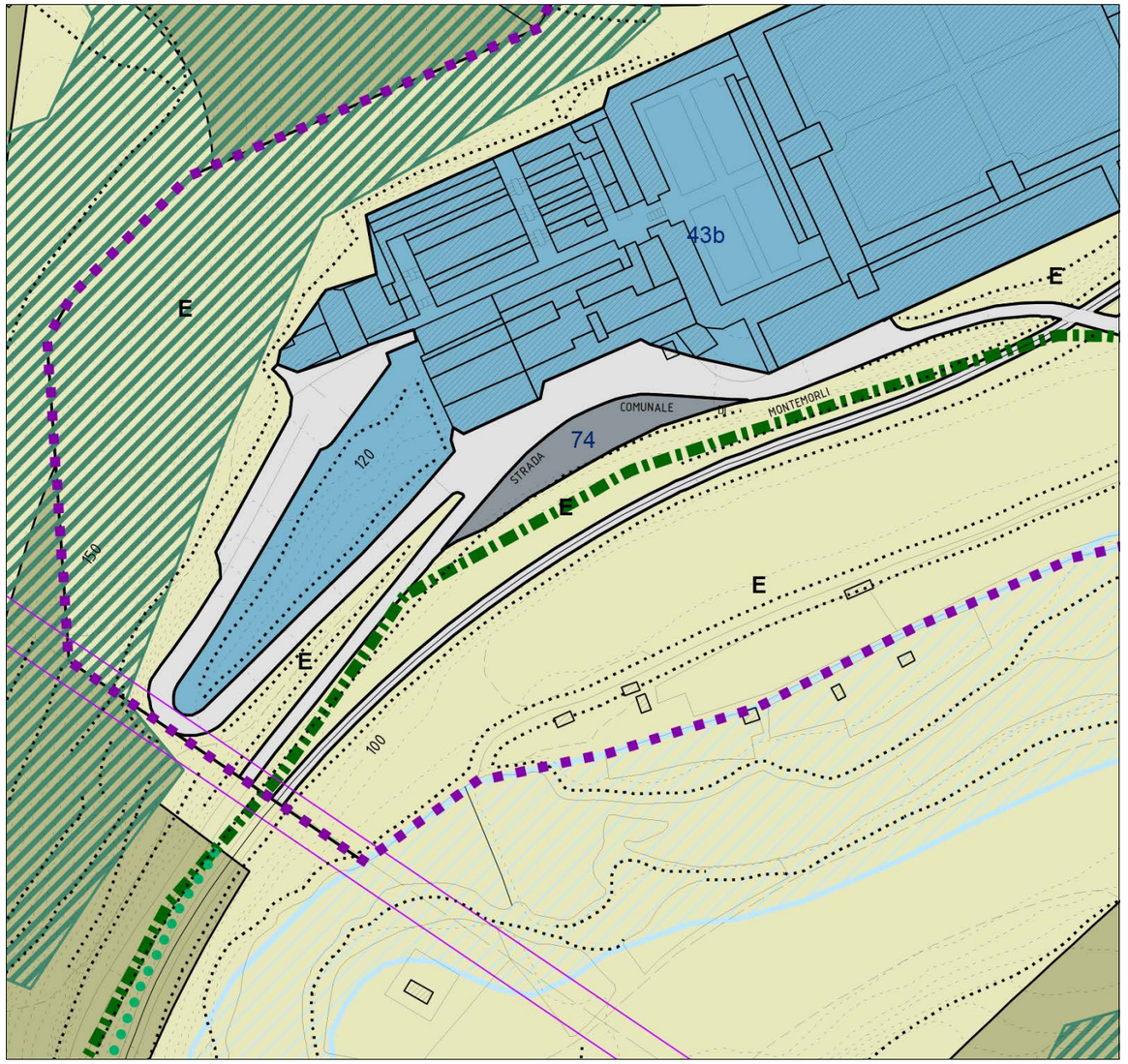
Cimitero comunale – Stato attuale



Cimitero Misericordia – Stato modificato

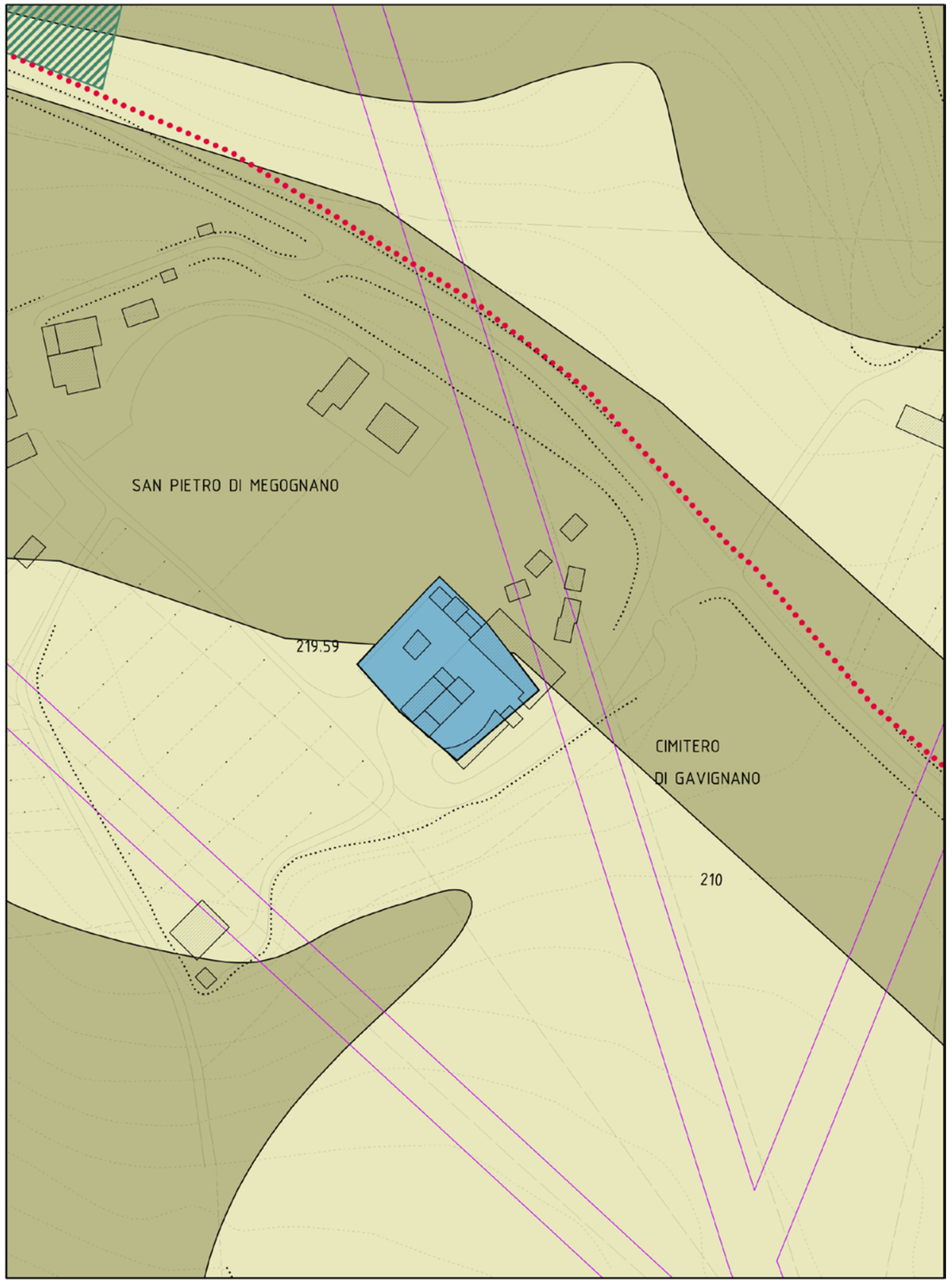


Cimitero Misericordia – Stato attuale

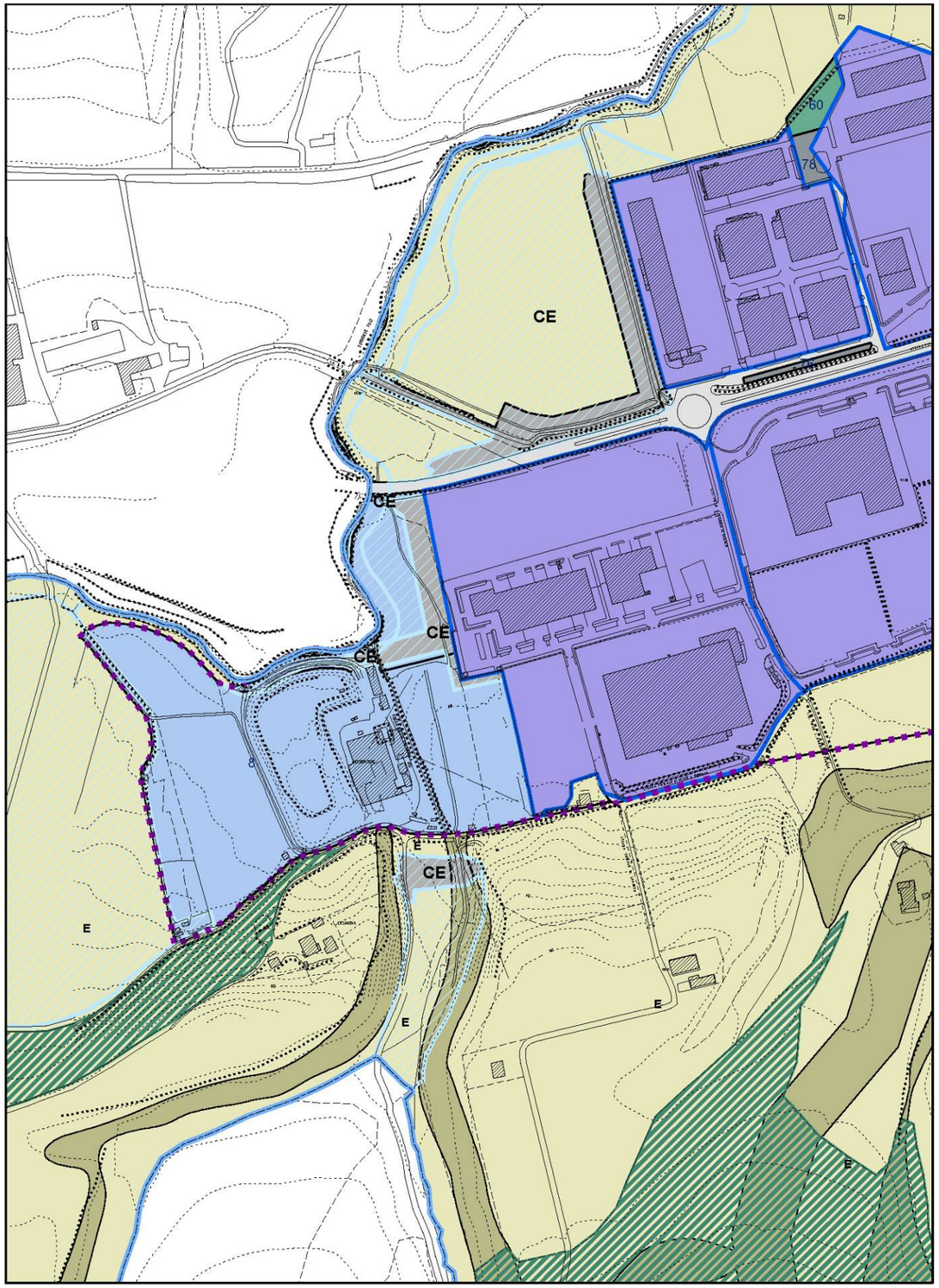


Cimitero Pubblica Assistenza Megognano – Stato modificato

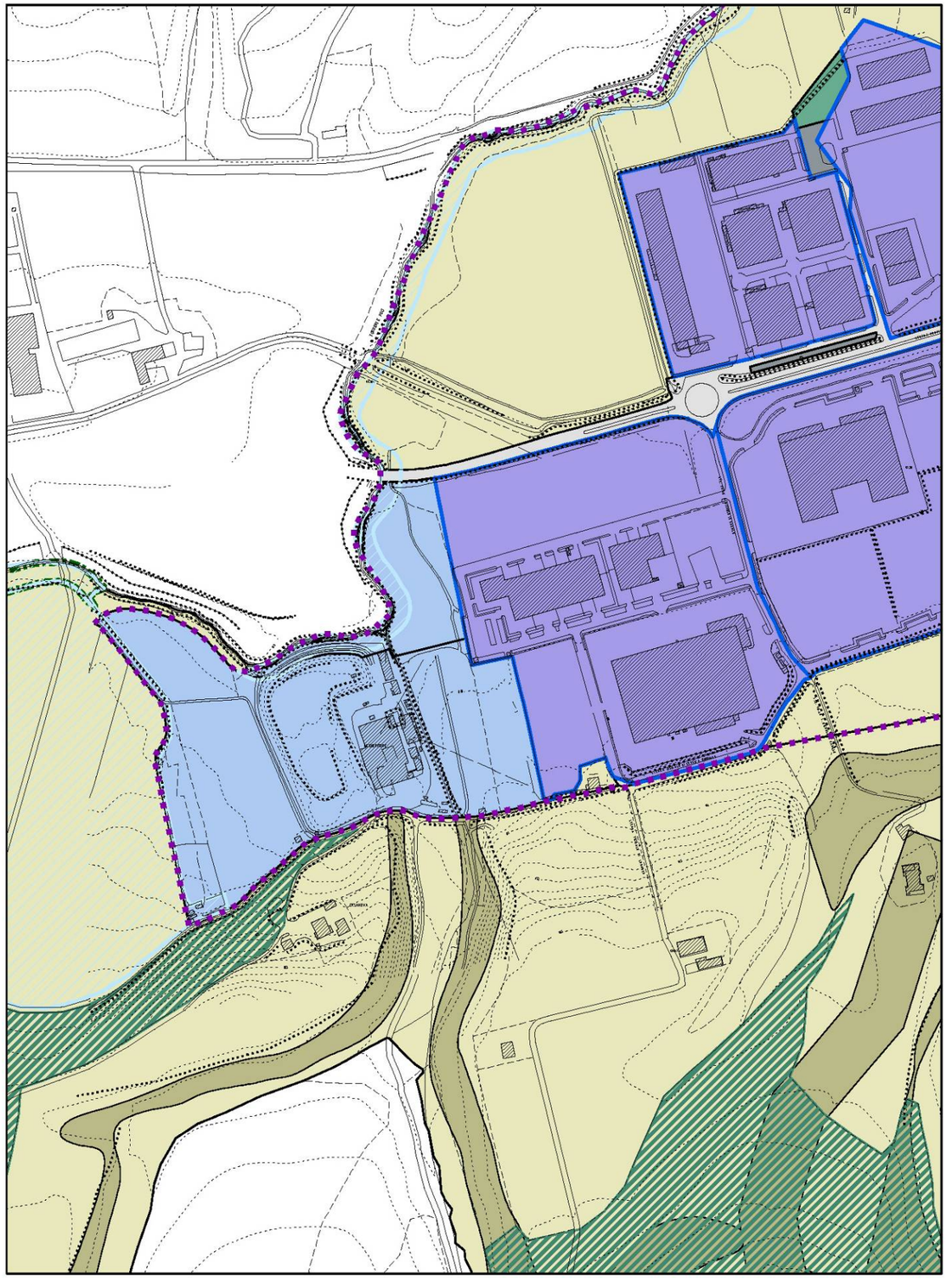
Cimitero Pubblica Assistenza Megognano – Stato attuale



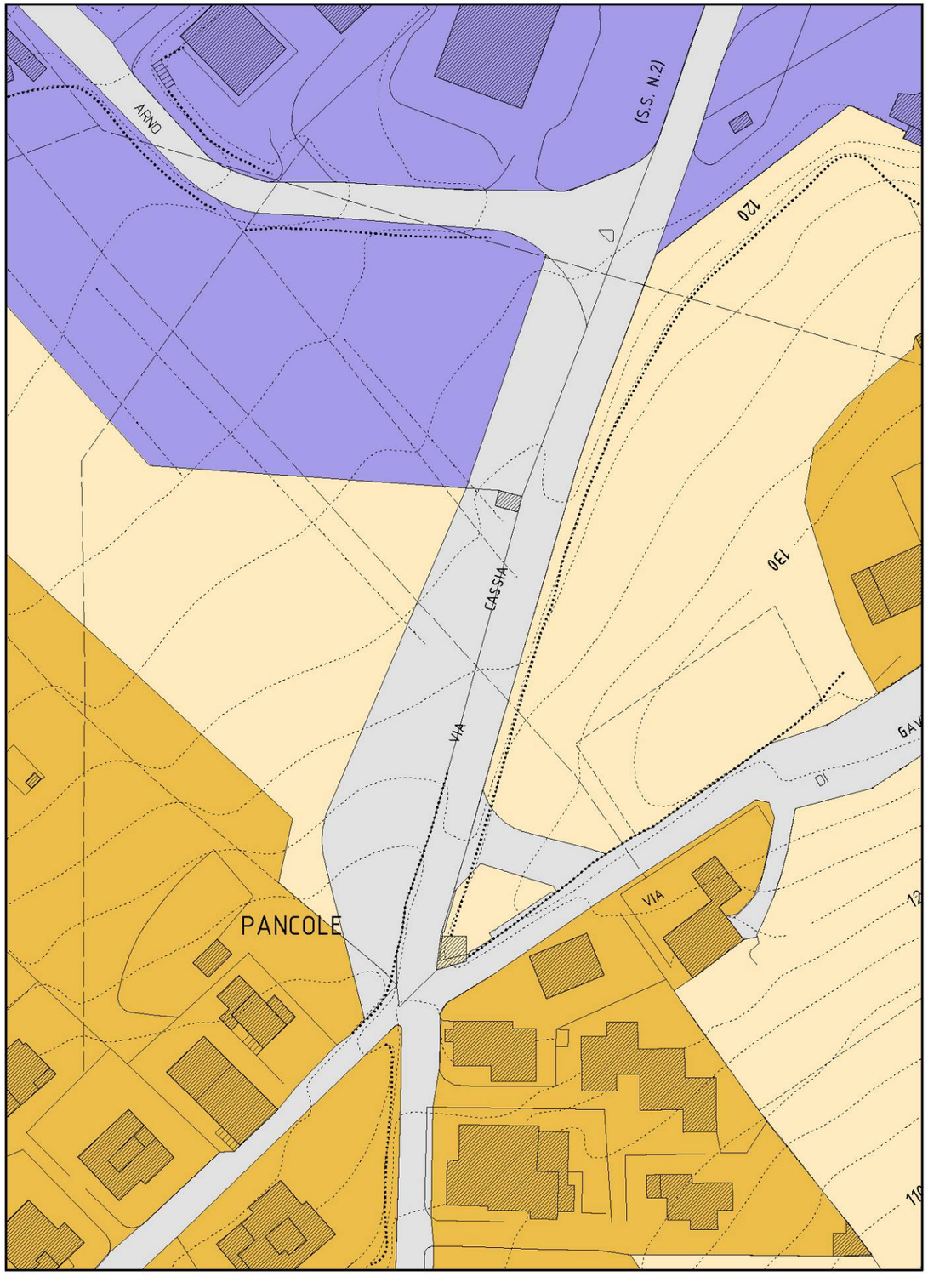
Cassa di Espansione Foci – Stato modificato



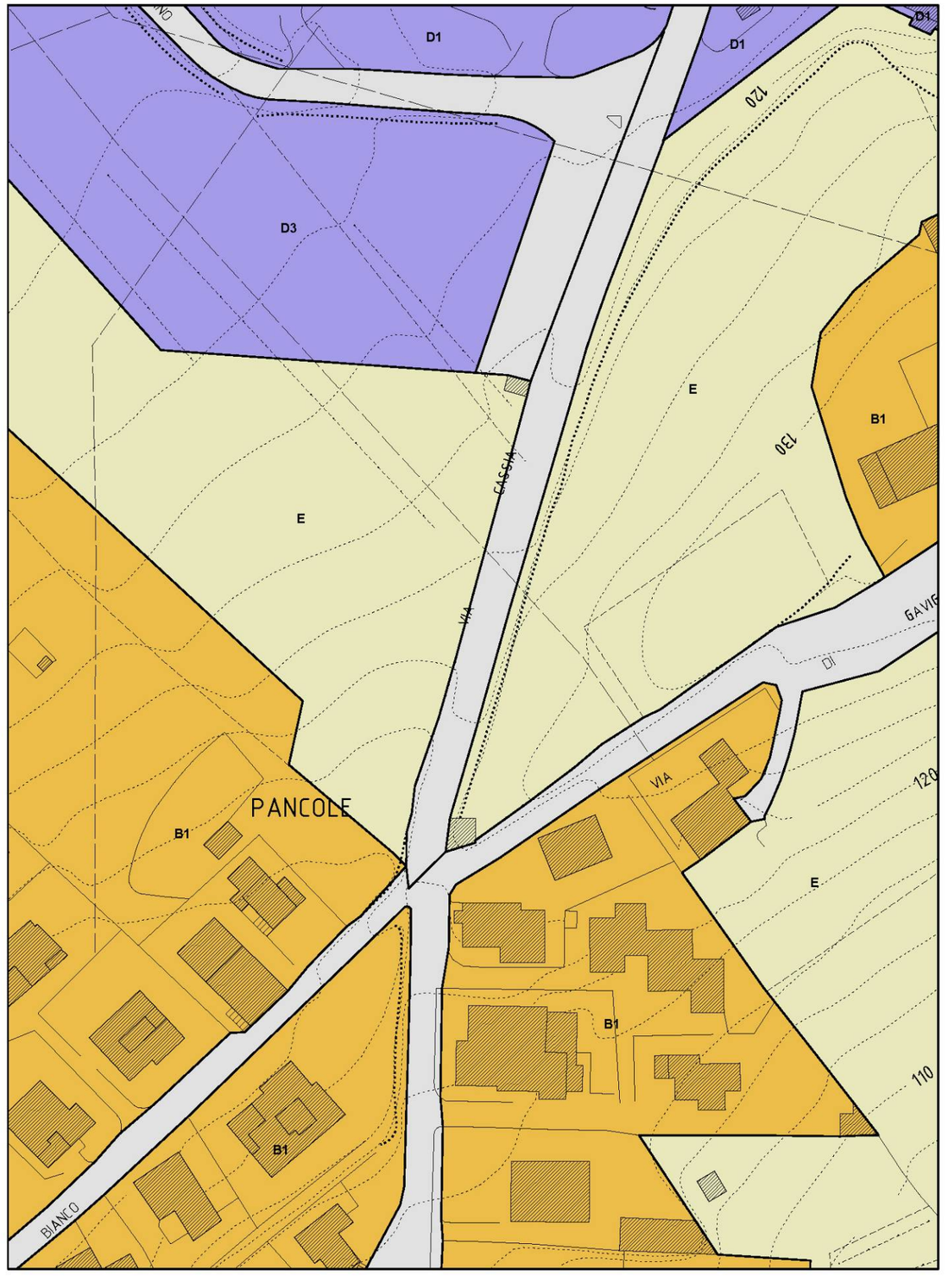
Cassa di Espansione Foci – Stato attuale



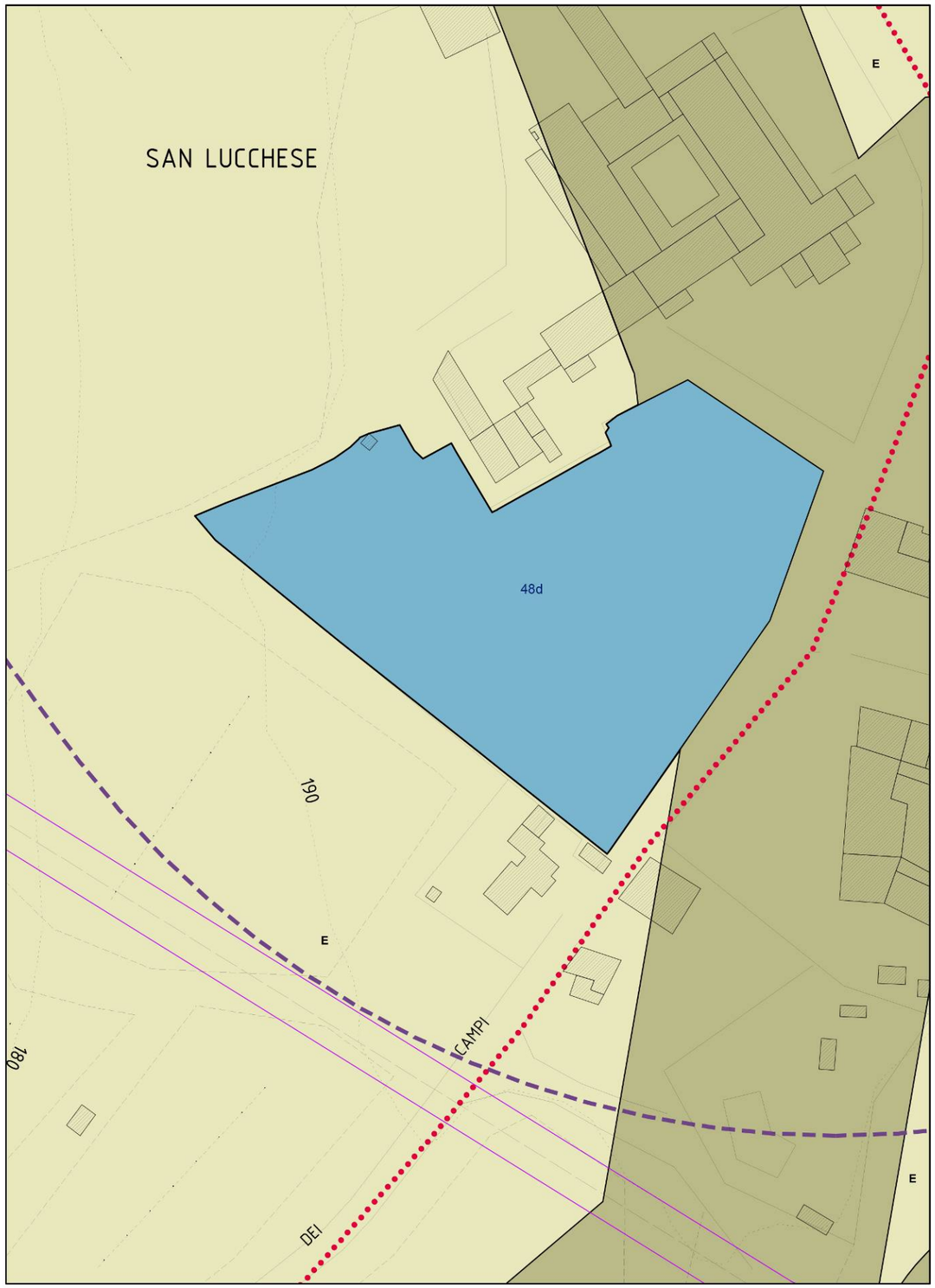
Rotatoria Gavignano – Stato modificato



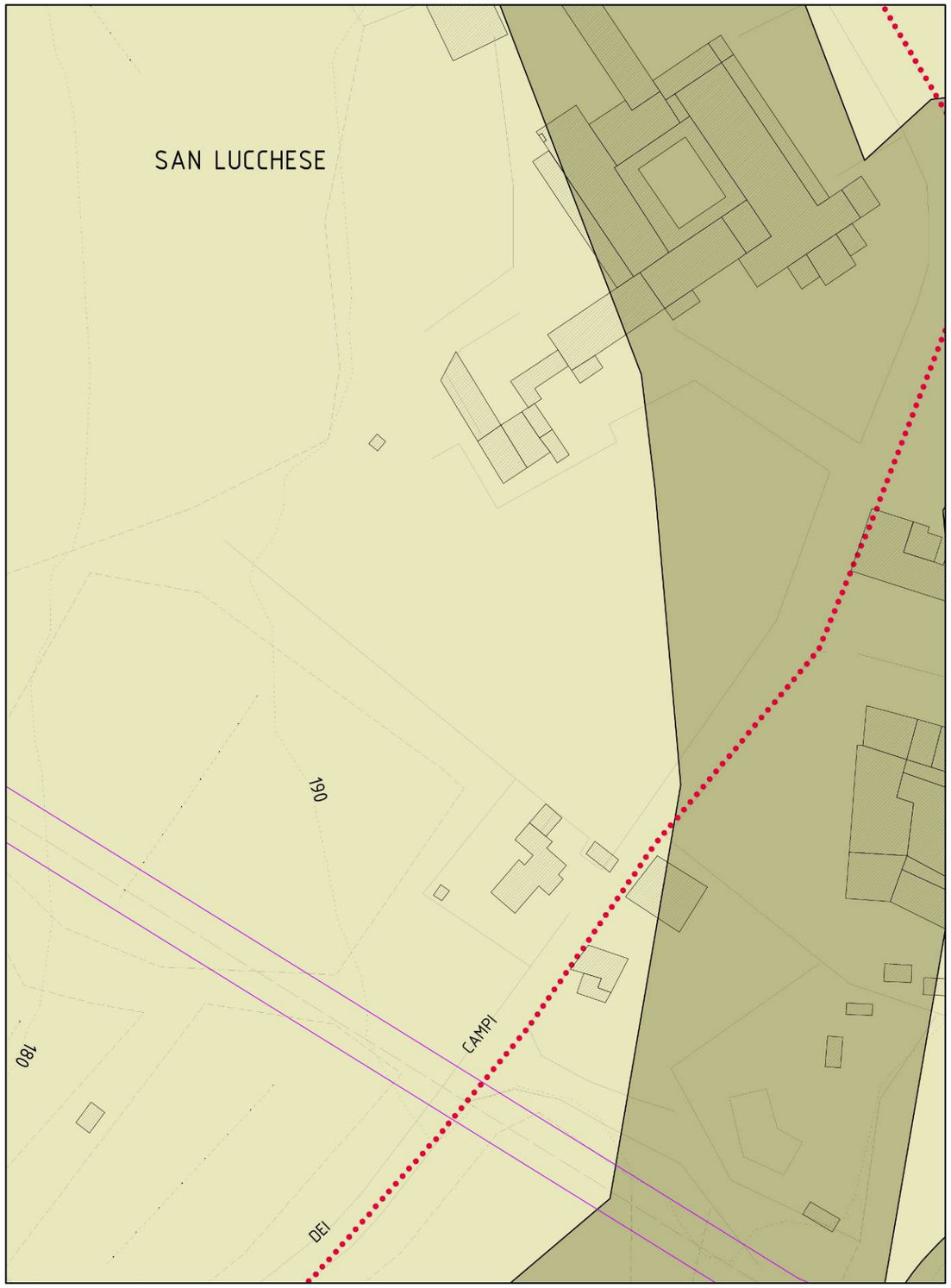
Rotatoria Gavignano – Stato attuale



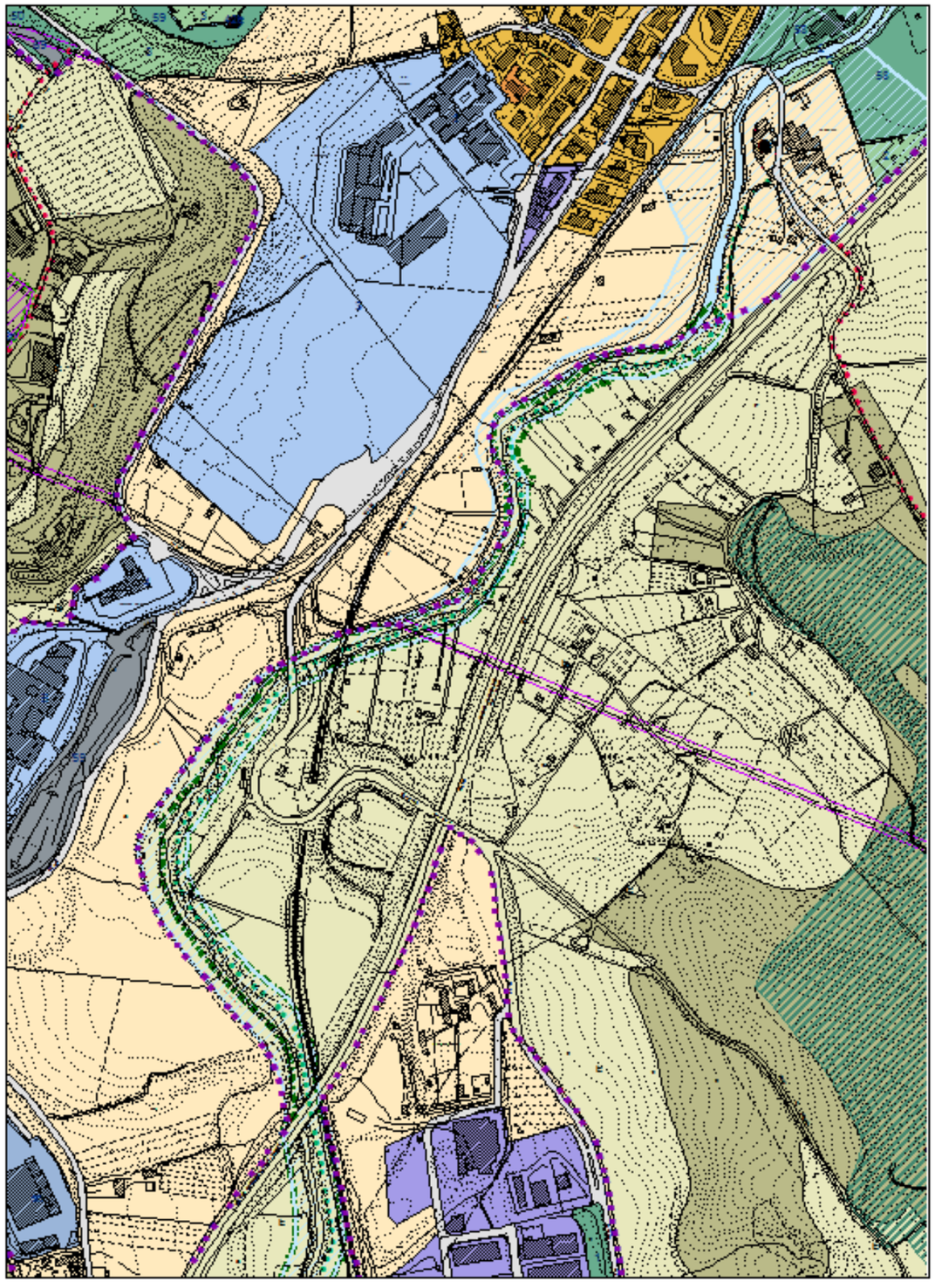
Scheda 46 San Lucchese - Stato modificato



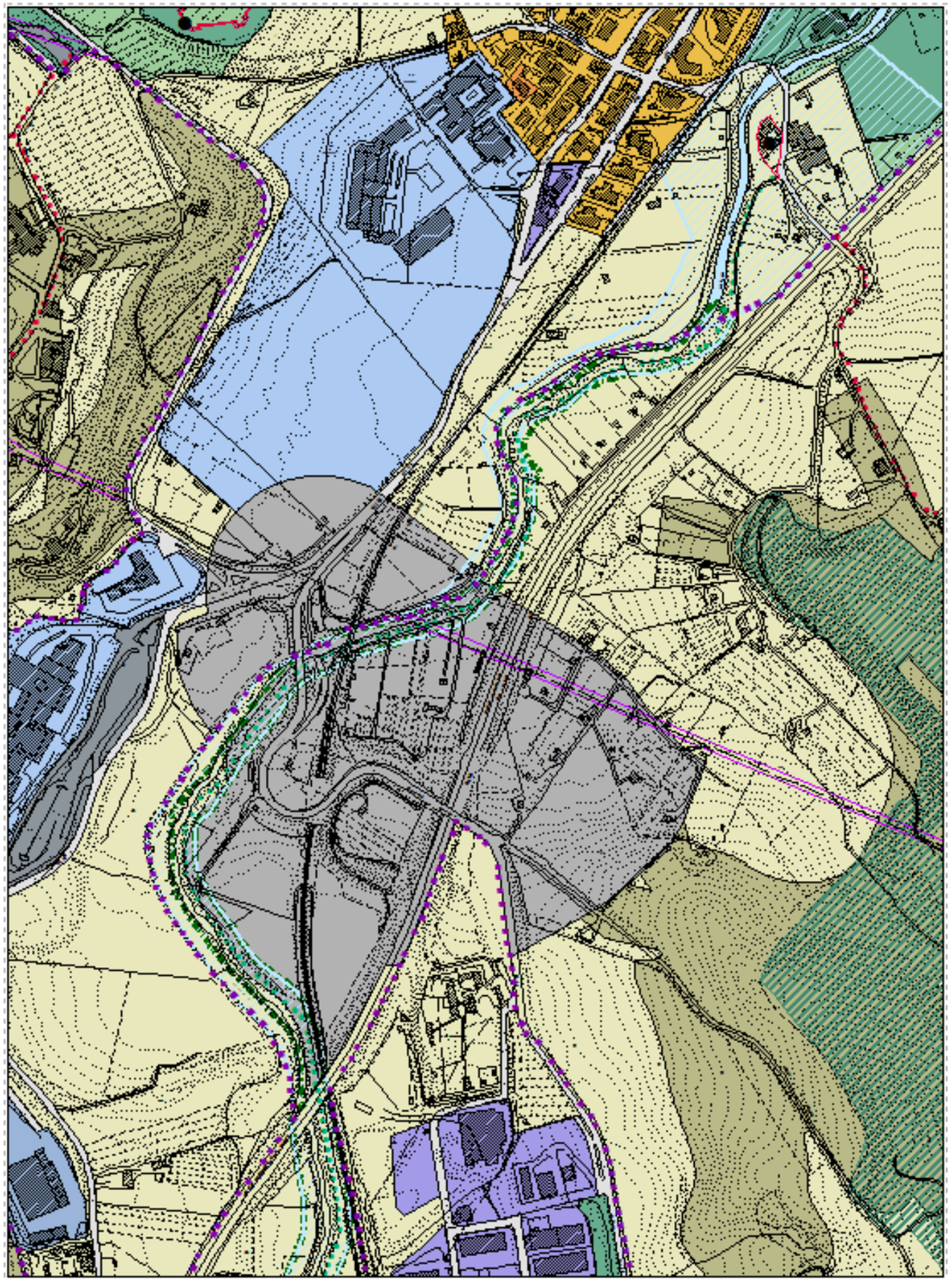
Scheda 46 San Lucchese - Stato attuale



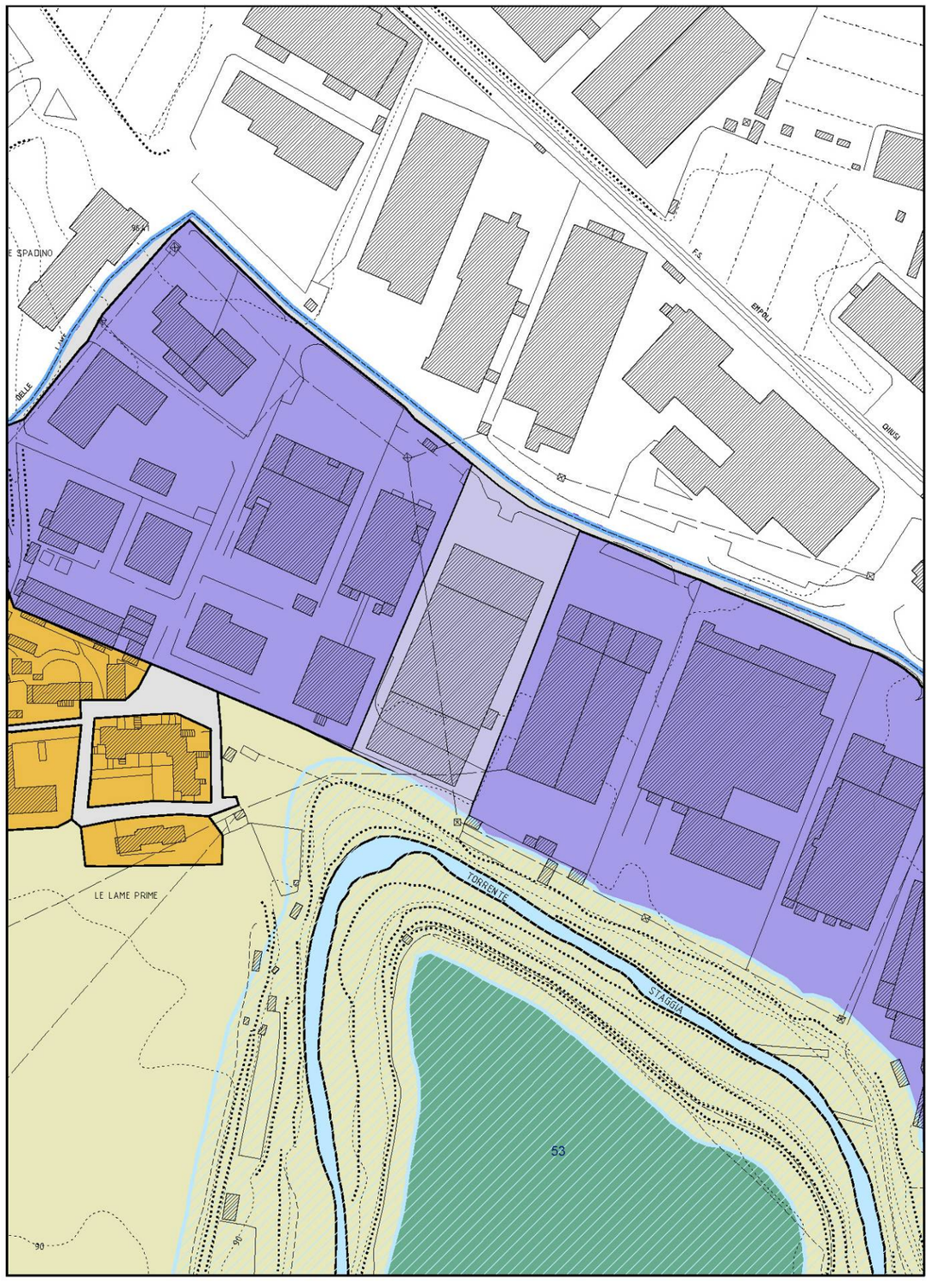
Rimozione vincolo infrastrutturale Campostaggia – Stato modificato



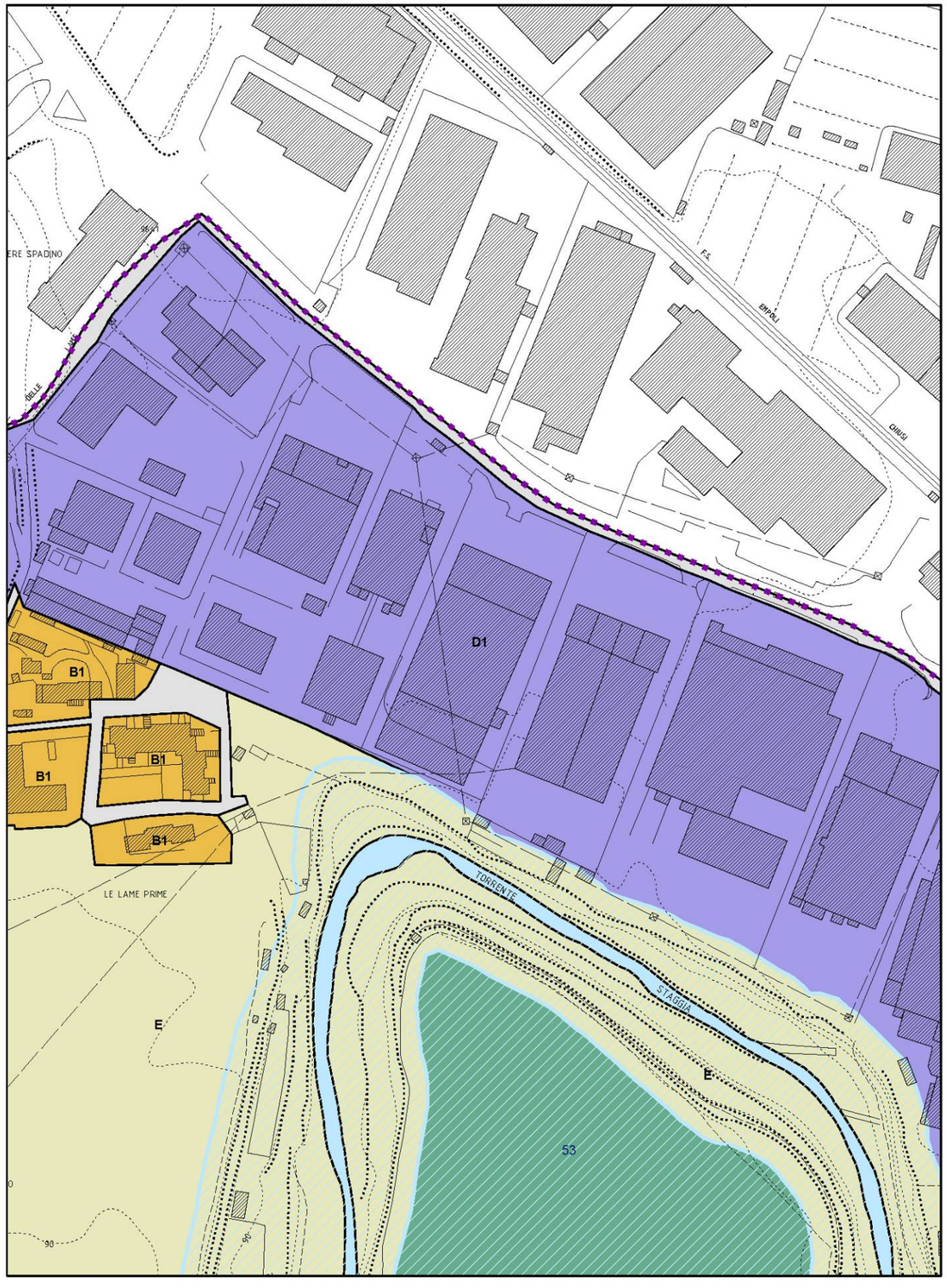
Rimozione vincolo infrastrutturale Campostaggia – Stato attuale



Scheda 47 Via Pisana – Stato modificato



Scheda 47 Via Pisana – Stato attuale



Documento di ricognizione e verifica delle coerenze interne ed esterne e della conformità al Piano Strutturale

DOCUMENTO DI RICOGNIZIONE E VERIFICA DELLE COERENZE INTERNE ED ESTERNE E DELLA CONFORMITA' AL PIANO STRUTTURALE

In conformità alle disposizioni dell'art. 95 comma 7 della L.R. 65/14, il Piano Operativo, in questo caso la Variante al RU, dà conto della conformità delle sue previsioni a quelle del Piano Strutturale, esplicita la relazione delle sue previsioni con i piani regionali e provinciali, motiva le scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici e sociali rilevanti per l'uso del territorio.
Anche in riferimento a quanto previsto dall'art. 18 comma 2 della legge regionale, il presente documento evidenzia i profili di coerenza interna ed esterna della proposta di Variante, nonché la conformità con il quadro normativo di riferimento. In particolare, sono state verificate:

1) La conformità e la coerenza con il Piano Strutturale comunale
2) La coerenza rispetto al PTCP della Provincia di Siena
3) La coerenza rispetto al PIT con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana

1. Conformità e coerenza con il Piano Strutturale comunale

L'avvio del procedimento della Variante anticipatrice al Piano Operativo è ricompreso nell'ambito del più ampio atto di avvio del Piano Operativo, approvato con Del. C.C. n. 53 del 25 luglio 2016.

Il Piano Strutturale, approvato con Del. C. C. n. 11 del 10.02.2014, suddivide il territorio del Comune di Poggibonsi in due *sistemi territoriali*: il territorio urbanizzato e il territorio rurale (art. 7 della Disciplina del PS, rif. Tavv. 28 e 29).

All'interno del Sistema del territorio urbanizzato, sono individuate sei Unità Territoriali Organiche Elementari:
- UTOE 1 - Poggibonsi;
- UTOE 2 - Foci- Lame;
- UTOE 3 - Drove;
- UTOE 4 - Bellavista;
- UTOE 5 - Pian dei Peschi;
- UTOE 6 - Staggia Senese.

Il territorio rurale è suddiviso nei seguenti sub sistemi:
- Cinciano;
- Crinali a pettine;
- Valle del Carfini;
- Lecchi Megognano,
- Valle dello Staggia;
- Maltraverso S.Antonio;
- Valle dell'Elsa sud;
- Montemorli;
- Montefalconi;
- Valle dell'Elsa nord.

Il PS si articola in quattro *sistemi funzionali* che presentano ambiti di influenza trasversali rispetto ai sistemi territoriali e sono definiti in considerazione delle risorse essenziali che costituiscono il patrimonio territoriale:
- *Sistema dell'ambiente*: riferito alla struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici,

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

La Variante si è formata nel rispetto degli obiettivi, degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n.11 del 10.02.2014, con particolare riferimento ai seguenti contenuti:

a. Statuto del Territorio ed Invarianti Strutturali (Titolo II della Disciplina di P.S.)
b. Strategia dello Sviluppo (Titolo III della Disciplina di P.S.)

Di seguito si elencano gli Obiettivi Generali, le Azioni Generali e le Azioni Specifiche del PS, come individuati nella Relazione Generale del Piano, per analizzare la coerenza interna verticale delle previsioni di Variante con il Piano Strutturale.

OBIETTIVI GENERALI PIANO	AZIONI GENERALI PIANO	AZIONI SPECIFICHE	AZIONI VARIANTE ANTICIPATRICE	COERENZA
Limitare il consumo di suolo	Promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente	Allo scopo di promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente, nell'ambito della redazione del Ps è stata eseguita una rilevazione dell'edificato articolata per epoca di costruzione, per tessuto edilizio, per ambito territoriale. Per ogni ambito dell'edificato sono stabiliti, in linea generale, i criteri per il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente che dovranno essere ulteriormente specificati nel RU		
	Non consentire ulteriori espansioni del limite urbano	La limitazione del consumo di suolo costituisce elemento statutario del PS, sia nella definizione di misure per la tutela del suolo (art.20) che nella definizione dei caratteri generali delle scelte insediative (art.40). Il PS individua due sistemi territoriali: Territorio Urbanizzato e Territorio Rurale. Conseguentemente, tutta la SUL prevista nel dimensionamento è riferita al territorio già urbanizzato, ad eccezione dei cambi di		

		destinazione di edifici rurali e delle nuove strutture a servizio dell'agricoltura. Le nuove previsioni di tipo prevalentemente residenziale sono tutte costituite da interventi di recupero di complessi industriali dismessi o da limitati casi di edificazione in lotti liberi nel tessuto consolidato. Per gli insediamenti produttivi anche gli interventi che nel dimensionamento vengono definiti di nuovo impianto sono costituiti dal completamento di Piani di Lottizzazione già approvati. Anche qui, nella quasi totalità dei casi, le aree sono già urbanizzate. Viene tuttavia lasciata la possibilità, nel caso di un superamento della attuale fase di difficoltà economica, di utilizzare eventuali ulteriori residui per realizzare aree di nuovo impianto nell'ambito della UTOE Foci Lame, sempre entro il perimetro del territorio urbanizzato come definito dal PS e dal PTCP.		
	Attivare un sistema perequativo che consenta la eventuale ricostruzione nell'ambito di aree urbanizzate degli edifici incongrui collocati altrove	Nel caso di situazioni di degrado a causa di contenitori di rilevanti dimensioni al di fuori del territorio urbanizzato, vengono individuati meccanismi per il parziale recupero della SUL entro perimetri urbani (art.67) nell'ambito di interventi di rigenerazione urbana o edificazione di lotti liberi nel tessuto consolidato.		
Migliorare la qualità urbana	Estendere la centralità delle Aree urbane	Lo statuto del PS individua un sistema unitario di aree ed edifici definito dai capisaldi dello spazio collettivo della città (art. 38). Il processo di rigenerazione urbana perseguito dal PS si fonda in maniera significativa sulla estensione di tale sistema, principalmente costituito da: Polo monumentale fortezza/San Lucchese; Città di impianto storico/centro civico/centro commerciale naturale; Aggregazioni/rete del verde urbano e servizi nella	<u>Nuova Scheda Comparto 46 – Scuola dell'Infanzia San Lucchese</u>, per realizzazione di una nuova scuola materna comunale nel nucleo di S. Lucchese, in sostituzione delle attuali strutture ubicate nel territorio rurale.	Coerente

		città contemporanea.		
	Progettare il margine dei centri abitati	Il margine della città viene individuato in corrispondenza di una cintura verde connotata dalla presenza di servizi e di monumenti (art. 40). All'interno di tale cintura, la definizione del margine urbano viene affidato alla progettazione paesaggistica di un tessuto connettivo articolato sulla base di un susseguirsi di parchi urbani, periurbani, agricoli o fluviali.		
	Qualificare l'offerta commerciale, potenziando e incentivando la presenza di attività di vicinato	Il PS prevede la permanenza e valorizzazione della rete commerciale nei centri urbani, con particolare riferimento ai centri storici e alla città di impianto otto novecentesco, perseguendo una equilibrata composizione delle funzioni che lasci spazi significativi anche per i consumi quotidiani e di prima necessità e che orienti scelte conseguenti nei confronti della grande distribuzione. Nel dimensionamento di piano non è pertanto prevista nessuna superficie per grandi strutture di vendita.(artt.39, 67)		
	Agevolare il permanere delle attività artigianali compatibili con il carattere residenziale della zona	Ai fini di una adeguata articolazione funzionale delle zone urbane, le attività artigianali compatibili con la residenza vengono considerate alla stregua di altre attività commerciali o direzionali. La loro presenza nei centri urbani è pertanto prevista e valorizzata sia nei criteri statutari che nel dimensionamento di piano (artt.39, 67)		
Riqualificare La residenza	Promuovere la realizzazione di edifici "ecologici"	I principi statutari del PS indirizzano verso il contenimento dei consumi energetici. I criteri di dimensionamento del piano e gli indirizzi per la redazione del RU stabiliscono che le quantità individuate nel quadro previsionale strategico possano essere realizzate per intero solamente attivando meccanismi di costruzione basati sul risparmio dei consumi energetici, risparmio idrico ecc.		
	Favorire un'offerta	Sulla base delle previsioni del		

	differenziata sul mercato d gli alloggi	PS, il RU potrà articolare il proprio dimensionamento su diverse tipologie di alloggi: quelli derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica nelle aree “miste”, restauro e ristrutturazione di fabbricati del centro abitato, recupero di annessi minori nel territorio rurale.		
	Sviluppare tutte le forme sociali di accesso alla residenza (ERP, convenzionata, ecc)	Nei criteri di dimensionamento del piano è stabilita la possibilità di acquisire aree finalizzate all’edilizia abitativa sociale nell’ambito di interventi di rigenerazione urbana.	Revisione Scheda 45 – Via Aldo Moro per suddivisione in due comparti autonomi e modifica parametri urbanistici	Coerente
Riqualificare il verde urbano	Prevedere la rinaturalizzazione di alcune aree	Si prevede la rinaturalizzazione delle aree che costeggiano il tratto urbano dell’Elsa da realizzarsi contestualmente agli interventi di ristrutturazione urbanistica delle “aree miste” lungo via S. Lavagnini.		
	Individuare linee guida per la progettazione di aree verdi	Il PS indirizza la progettazione di aree verdi in modo tale che le stesse vadano a sviluppare la “fascia verde” perimetrale o i filamenti di corridoio ecologico che attraversano il centro urbano, evitando in tal modo ubicazioni dispersive e rafforzando il carattere “sistemico” del verde urbano e periurbano		
Mobilità sostenibile	Razionalizzare il sistema della sosta in ambito urbano	Lo studio sulla mobilità eseguito a corredo del PS dimostra la possibilità di perseguire una razionalizzazione della sosta contestualmente agli interventi di rigenerazione urbana da prevedersi mediante ristrutturazione urbanistica delle “aree miste”.		
	Riequilibrio dei flussi di traffico in base alle caratteristiche del sistema stradale	Lo studio sulla mobilità sancisce, in linea generale, come alcune misure relative alla circolazione e la previsione di infrastrutture potrebbero offrire un apporto al riequilibrio dei flussi di traffico		
	Estensione della rete delle piste pedo-ciclabili	Il PS prevede la estensione della rete delle piste pedociclabili nella “fascia verde dei servizi e dei monumenti” che circonda il centro urbano di Poggibonsi e lo penetra proprio in corrispondenza del torrente		

		Staggia e del fiume Elsa. (artt. 40, 67)		
Qualificare l'offerta di attrezzature per lo sport e il tempo libero	Integrare gli impianti esistenti	Con l'articolazione territoriale proposta dal PS le attrezzature per lo sport e il tempo libero vengono completamente a collocarsi, per quanto riguarda Poggibonsi, nell'ambito della "fascia verde dei servizi e dei monumenti". Tale fascia è destinata proprio al consolidamento delle funzioni di tipo pubblico e collettivo ed in tale ambito possono, pertanto, trovar posto tutti i miglioramenti e le integrazioni necessarie per il funzionamento delle strutture sportive.(artt. 40, 67)		
Consolidare la vocazione produttiva	Consolidare ed estendere la presenza di attività produttive riqualificando, al contempo, le aree verdi, i parcheggi, e i servizi alle imprese nelle zone industriali	La zona industriale dei Foci, presentandone le potenzialità, viene destinata allo sviluppo di attività produttive di tipo manifatturiero, alla collocazione di strutture di servizio alle imprese e alla valorizzazione dei prodotti del territorio. Il PS prevede, allo stesso tempo, una estensione delle aree da destinare a verde o parcheggi (artt. 42, 43, 44, 87).	Scheda Comparto D8 - 35 – Le Foci, per adeguamento della disciplina e dei parametri di comparto Nuova Scheda Comparto 47 - Zona D1 via Pisana, per introduzione di destinazioni commerciali Distributori carburanti - adeguamento ed ampliamento degli impianti ubicati lungo la Superstrada FI-SI.	Coerente Coerente Coerente
Conservare e valorizzare il paesaggio agrario	Individuare la struttura profonda" del territorio e adottare misure conseguenti per il raggiungimento dell'obiettivo	Il PS individua la "struttura profonda"del territorio e definisce di conseguenza le invarianti strutturali. In particolare, individua due principali morfotipi: il paesaggio dei crinali ed il paesaggio di fondovalle e dei ripiani travertinosi, stabilendo i criteri per la loro salvaguardia e valorizzazione.		
Favorire la partecipazione e la trasparenza nelle scelte urbanistiche	Utilizzare le occasioni offerte dai processi valutativi "VAS e VI"	Il procedimento di formazione del piano è stato accompagnato da un consistente processo partecipativo.		
	Redigere un regolamento per la formazione dei piani urbanistici con	Il sistema dell'avviso pubblico è previsto dalla normativa di piano che ne stabilisce alcune regole in rapporto al		

	particolare riferimento al sistema dell' "Avviso pubblico"(Regolamento 3R/2007)	contenuto del Dpgr n.3/R 2007.		

La Variante prevede inoltre i seguenti interventi, relativi ad opere ed infrastrutture di interesse pubblico:

- Cimiteri Comunale, Misericordia e Pubblica Assistenza - ricognizione e verifica zone di rispetto e programmazione dei futuri ampliamenti
- Cassa di espansione Foci – recepimento nel Ru della previsione di cassa di laminazione in loc. Foci
- Rotatoria Gavignano -recepimento nel Ru della previsione di rotatoria in loc. Gavignano
- Rimozione vincolo infrastrutturale Campostaggia, con eliminazione delle previsioni delle infrastrutture (metropolitana di superficie e svincolo autopalio per l'ospedale) in quanto decadute.

Tali interventi, per finalità e caratteristiche, sono pienamente coerenti con la disciplina e gli obiettivi del P.S. vigente, con particolare riferimento agli artt. 38, 49, 50, 58, 84 della Disciplina di P.S.

.

2. Coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena

Il Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 11/2014 contiene una puntuale e dettagliata verifica della propria coerenza con il vigente PTCP (cfr. Disciplina del P.S., Titolo IV, artt. 90 e 91).
Dato che la Variante anticipatrice al Piano Operativo agisce in piena conformità e coerenza con il P.S. possiamo ritenere conseguente la sua coerenza con i contenuti generali del PTCP.
Nel dettaglio, riportiamo di seguito tabella di sintesi delle coerenze tra le azioni previste dalla Variante e la Disciplina del PTCP.

Correlazione tra le azioni della Variante e la Strategia del PTCP.

CORRELAZIONE TRA VARIANTE ANTICIPATRICE AL PO E PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)													
VARIANTE AL RU	**PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP) - STRATEGIA**												
	DISCIPLINA (Articoli)												
AZIONI DELLA VARIANTE	**15**	**17**	**18**	**19**	**20**	**21**	**22**	**23**	**24**	**25**	**26**	**27**	**28**
Scheda 45 – Via Aldo Moro	X			X									
Cimiteri Comunale, Misericordia e P.A.*	Nessuna rilevanza												
Cassa di espansione Foci*	Nessuna rilevanza												
Rotatoria Gavignano*					X								
Scheda 46 – Scuola dell'infanzia S. Lucchese*	X	X		X									
Rimozione vincolo infrastrutturale Campostaggia*					X								
Scheda Comparto produttivo D8 – 35 – Le Foci	X					X							
Scheda 47 – Comparto Via Pisana	X					X				X			
Distributori carburanti**	Nessuna rilevanza												

*Previsioni relative ad opere ed infrastrutture di interesse pubblico
** Previsioni relative ad ampliamento di servizi puntuali nel rispetto della specifica normativa di settore

In adempimento alle disposizioni di cui all'art. 13.14 del PTCP (***Pertinenze dei Beni Storici Architettonici***), per la previsione relativa alla nuova Scuola dell'Infanzia in loc. S. Lucchese (Scheda 46), nonché la previsione di ampliamento per il Cimitero di Megognano, ricadenti all'interno di aree BSA individuata dal PTCP, sono state svolte le procedure di concertazione previste dall'art. 13.14 della Disciplina del vigente PTCP.

3. Coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

Con deliberazione n. 37 del 27 marzo 2015 il Consiglio Regionale ha approvato il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico. Ai sensi dell'art.18 della Disciplina di Piano del PIT, a far data dalla pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del Piano:
a) le prescrizioni, le prescrizioni d'uso e le direttive contenute nella disciplina relativa allo Statuto del territorio prevalgono sulle disposizioni difformi contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, negli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, nei piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale;
b) le direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio relativa ai beni paesaggistici, in conformità con le disposizioni del comma 3 dell'articolo 145 del Codice, integrano la disciplina dello statuto del territorio contenuta negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, e prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi.

Ai sensi dell'art. 95 co5 lettera a), le previsioni del PO, in questo caso della Variante Anticipatrice, sono supportate dalla ricognizione in riferimento alla tutela e alla disciplina del patrimonio territoriale, in attuazione art. 92 co 3 lettera e), in riferimento alle prescrizioni d'uso per la tutela dei beni paesaggistici.
Il PIT Paesaggistico della Regione Toscana che colloca il Comune di Poggibonsi all'interno dell' 9 – *Val d'Elsa*.

Aree sottoposte a tutela ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004
Ai sensi dell'art. 136 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio, nel Comune di Poggibonsi sono presenti due aree tutelate denominate "Zona circostante la superstrada Siena-Firenze nel territorio del comune di Poggibonsi." e "Le colline site nel territorio del comune di Poggibonsi".

In particolare nell'area oggetto di Variante **ricadono i seguenti vincoli:**

- **Via Aldo Moro Scheda 45 – ricadono i seguenti vincoli:**

-Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136) DM288/1970
- Aree tutelate: Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate(D. Lgs. 42/2004, art. 142)- limitatamente al confine lungo strada

- ***Cimitero Comunale – Misericordia – Megognano***

-Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136) DM288/1970
- Aree tutelate: I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua(D. Lgs. 42/2004, art. 142, lettera c)

- ***Cimitero Comunale – Misericordia***

-Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136) DM108/1965
- Aree tutelate: Territori ricoperti da foreste e boschi*(D. Lgs. 42/2004, art. 142, lettera g) in posizione marginale*

- ***Cassa di espansione Foci***

- Aree tutelate: I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua(D. Lgs. 42/2004, art. 142, lettera c)

- ***Rotatoria Gavignano***

-Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136) DM288/1970
- Aree tutelate: Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate(D. Lgs. 42/2004, art. 142)- limitatamente alla rotatoria

- ***San Lucchese***

-Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136) DM108/1965

- ***Campostaggia***

-Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136) DM288/1970

- *Aree tutelate: Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate(D. Lgs. 42/2004, art. 142)- limitatamente al confine lungo strada.*

La Variante, per quanto di competenza, è coerente con il complesso delle direttive, delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso contenute nello Statuto del territorio del PIT, ed in particolare:

a. ***la disciplina relativa alle invarianti strutturali***, di cui al capo II, con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'art. 9 comma 3, all'art. 10 ed all'art. 11 comma 3 relativi all'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali";

b. ***la disciplina d'uso contenuta nella "Scheda d'Ambito 9 – Val d'Elsa***", comprendete obiettivi di qualità e direttive;

c. ***la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi allegati***, recante, oltre agli obiettivi ed alle direttive:

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

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

In particolare:

1. INVARIANTI STRUTTURALI

1.1 - Invariante Strutturale "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici" (Art. 7 della Disciplina di Piano)

Gli interventi previsti dalla Variante sono coerenti con gli obiettivi generali di cui al comma 2 dell'art. 7, come dettagliati e declinati nell'Elaborato "Abachi delle Invarianti Strutturali".

1.2 - Invariante Strutturale "I caratteri eco sistemici del paesaggio" (Art. 8 della Disciplina di Piano)

Gli interventi previsti dalla Variante sono coerenti con gli obiettivi generali di cui al comma 2 dell'art. 8, come dettagliati e declinati nell'Elaborato "Abachi delle Invarianti Strutturali"

1.3 - Invariante Strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" (Art. 9 della Disciplina di Piano)

Gli interventi previsti dalla Variante sono coerenti con gli obiettivi generali di cui al comma 2 dell'art. 9, come dettagliati e declinati nell'Elaborato "Abachi delle Invarianti Strutturali"

In particolare, in applicazione dell'Art. 10 e dell'Art. 12 comma 3 della Disciplina di Piano:

1.4 - Invariante Strutturale "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali"" (Art. 11 della Disciplina di Piano)

Gli interventi previsti dalla Variante sono coerenti con gli obiettivi generali di cui al comma 2 dell'art. 11, come dettagliati e declinati nell'Elaborato "Abachi delle Invarianti Strutturali"

2. AMBITO DI PAESAGGIO N. 9 "VAL d'ELSA"

Gli obiettivi di qualità e le direttive contenute nella Sezione 6.1 - Disciplina d'uso della Scheda d'ambito n.9, non sono in contrasto con la disciplina della Variante, con particolare riferimento a:

Obiettivo 1

2.1 Riequilibrare il sistema insediativo ed infrastrutturale polarizzato nel fondovalle e perseguire l'integrazione funzionale e paesaggistica tra il sistema di valle (a prevalente vocazione residenziale, produttivo e commerciale) e il sistema collinare (a vocazione agricolo, turistico e culturale)

Direttiva 1.2 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva; Coerente **(cfr Scheda Norma 46 San Lucchese e Scheda Norma B45 Via Aldo Moro)**

Direttiva 1.4-tutelare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche collinari connesse con la viabilità di fondovalle, in particolare con il tracciato della via Francigena, salvaguardando le visuali panoramiche ancora esistenti che si aprono da e verso le emergenze storico-architettoniche. **Coerente (cfr Scheda Norma 46 San Lucchese e Cimitero Megognano)**

2.2 Obiettivo 2 Tutelare e salvaguardare gli elementi di carattere naturalistico di pregio paesaggistico, costituiti dalle peculiari forme erosive e dalle significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche.

(non pertinente)

2.3 Obiettivo 3 Tutelare, riqualificare e valorizzare i caratteri identitari del paesaggio collinare, costituito da emergenze storiche e urbanistico-architettoniche, dalla struttura insediativa di lunga durata improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legata al paesaggio agrario, e dalle aree a pascolo.

2.4 Direttiva 3.2-tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/ testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville-fattoria, case coloniche), e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale, rispettandone le tipologie edilizie senza ulteriori addizioni che ne compromettano la percezione d'insieme **Coerente (cfr Scheda Norma 46 San Lucchese).**

3. BENI PAESAGGISTICI

3.1 Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt.134 e 157 del Codice (Elaborato 8B del Piano)

La Variante al RU non è in contrasto con la disciplina di cui ai seguenti articoli:

- Articolo 8 - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)
- Articolo 12 - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)

In particolare, si richiamano le aree oggetto di Variante che ricadono in tali beni:

- **Via Aldo Moro Scheda 45 – ricadono i seguenti vincoli:**

- Aree tutelate: Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate(D. Lgs. 42/2004, art. 142)- limitatamente al confine lungo strada

- ***Cimitero Comunale – Misericordia – Megognano***

- Aree tutelate: I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua(D. Lgs. 42/2004, art. 142, lettera c)

- ***Cimitero Comunale – Misericordia***

- *Aree tutelate:* Territori ricoperti da foreste e boschi*(D. Lgs. 42/2004, art. 142, lettera g) in posizione marginale*

- ***Cassa di espansione Foci***

- Aree tutelate: I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua(D. Lgs. 42/2004, art. 142, lettera c)

- ***Rotatoria Gavignano***

- Aree tutelate: Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate(D. Lgs. 42/2004, art. 142)- limitatamente alla rotatoria

- ***Campostaggia***

- Aree tutelate: Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate(D. Lgs. 42/2004, art. 142)- limitatamente al confine lungo strada.

3.2 Elaborato 3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, esito di perfezionamento svoltosi nell'ambito dei Tavoli tecnici organizzati dalla Regione Toscana con le Soprintendenze territorialmente competenti e con il coordinamento della Direzione Regionale del MiBACT – Sezione 4 – Disciplina d'uso

A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice Regionale	**Codice Ministeriale**	**Ricognizione delimitazione rappresentazione**	**D.M. – G.U.**	**Provincia**	**Comune**	**Superficie (ha)**	**Ambiti di paesaggio**	**Tipologia** Art. 136 DLgs.42/04			
9052018	90552	9052018_ID	D.M. 06/04/1965 G.U. 108 del 1965	SI	Poggibonsi	369,26	9 Val d'Elsa	a	b	c	d
denominazione	Le colline site nel territorio del comune di Poggibonsi.										
motivazione	[…] le colline predette hanno notevole interesse pubblico perché formano una serie di quadri naturali d'incomparabile bellezza, offrendo inoltre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali sono godibili tali bellezze nonché le visioni panoramiche dei nuclei monumentali circostanti l'abitato del comune di Poggibonsi.										

C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE – DISCIPLINA D'USO (art. 143 c. 1 lett. B, art. 138 c.1)

Strutture del paesaggio e relative componenti	**a - obiettivi con valore di indirizzo**	**b - direttive**	**c - prescrizioni**	**RIFERIMENTO DISCIPLINA DI VARIANTE**
1 - Struttura idrogeomorfologica – Geomorfologia – Idrografia naturale – Idrografia artificiale	1.a.1. Tutela della conformazione geomorfologica del territorio con particolar riguardo alla salvaguardia dei rilievi collinari sabbioso-arenacei e dei ripiani travertinosi. 1.a.2. Tutelare il sistema idrografico naturale costituito dal fiume Elsa, dal reticolo idraulico minore e della vegetazione riparia.	1.b.1. riconoscere: - porzioni residue di vegetazione ripariale autoctona; - gli ambienti fluviali maggiormente artificializzati e degradati le opere di regimazione idraulica, ove costituiscano elementi di valore riconosciuto, e gli elementi caratterizzanti il corso d'acqua nonché manufatti di valore storico. 1.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - favorire la rinaturalizzazione ed evitare la manomissione o la riduzione della vegetazione ripariale e dei lembi relitti di specie planiziarie, sostenendo interventi di manutenzione e recupero ambientale.	1.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione sul sistema idrografico a condizione che la realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, garantisca, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetico percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.	**Non pertinente**

2 – Struttura eco sistemica/ambientale – Componenti naturalistiche – Aree di riconosciuto valore ambientale (Aree Protette, Siti Natura 2000)				**Non pertinente**
3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.a.1. Tutelare i complessi architettonici e i manufatti di eccezionale valore storico-architettonico e identitario e il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, quali i nuclei monumentali della Fortezza Medicea di Poggio Imperiale, **del Convento di San Lucchese**, del Castello di Badia e del Castello di Montelonti, nonché l'intervisibilità tra essi.	riconoscere i caratteri morfologici, tipologici, architettonici e definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado; - riconoscere l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, della Fortezza Medicea di Poggio Imperiale, del **Convento San Lucchese**, del Castello di Badia e del Castello di Montelonti, da intendersi quale area fortemente interrelata a tali emergenze architettoniche sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale e mantenere la riconoscibilità dei tracciati storici di accesso; - assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici di valore storico-architettonico e delle rispettive aree di pertinenza; - tutelare l'intervisibilità fra le emergenze architettoniche al fine di salvaguardarne la percezione visiva e la valenza identitaria.	3.c.1. Per gli interventi che interessano i complessi architettonici e i manufatti di valore storico-architettonico e testimoniale quali il **Convento San Lucchese**, il Castello di Badia e il Castello di Montelonti, sono prescritti: - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con i caratteri storici, con i valori espressi dall'edilizia locale e con quelle originali del medesimo; - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.	**Coerente** **Scheda 46 San Lucchese**
	3.a.3. Conservare le relazioni gerarchiche, funzionali e percettive tra ville padronali, piccoli	Evitare che la monofunzionalizzazione di tipo turistico di edifici, aggregati e nuclei rurali inclusi i consistenti contesti agrari comporti l'allontanamento delle comunità	3.c.4. Gli interventi garantiscono : - il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e	**Coerente** **Scheda 46 San Lucchese**

	aggregati rurali (Montemorli, Volponi e Calcinaia), viabilità storica e la campagna. 3.a.4. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico-tipologico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.	locali dai luoghi pubblici o fruizione pubblica del paesaggio; - gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villa fattoria) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale e la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;	cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema; - il recupero e il mantenimento della viabilità storica. 3.c.5. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che: - venga mantenuto il carattere distintivo del rapporto di gerarchia rispetto al sistema funzionale della villa-fattoria storicamente consolidato, nonché la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villafattoria) e paesaggio agrario circostante; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee; - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.	
	3.a.5. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine del tessuto e	3.b.4.riconoscerei coni e i bersagli visivi (fondali, panorami, skylines) da e verso le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere;	3.c.10. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi	**Coerente** **Scheda 46 San Lucchese** **Art.21 –NTA Cimiteri**

	degli edifici di impianto storico, nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.		(fondali, panorami e skylines); - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità. 3.c.11. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.	
4 - Elementi della percezione - Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico	4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dal Convento di San Lucchese e dal Poggio Imperiale verso l'area di vincolo. 4.a.2. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità, l'intervisibilità reciproca e la leggibilità delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico quali la Fortezza Medicea di Poggio Imperiale, il Convento di San Lucchese, il Castello di Badia e del Castello di Montelonti con relativo viale alberato di accesso, nonché l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che traguardano tali insediamenti.	4.b.1. riconoscere: - i tracciati di interesse panoramico accessibili al pubblico, presenti lungo il sistema viario (strada provinciale 44, tratto ferroviario verso Colle Val d'Elsa), i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità) connotati da un elevato valore estetico-percettivo; - zone di compromissione relative a elementi di disturbo delle visuali dalle aree urbane ricadenti nell'area di vincolo verso le emergenze storiche sommitali.	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.	**Coerente** **Scheda 46 San Lucchese** **Art.21 –NTA Cimiteri**

ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Codice Regionale	**Codice Ministeriale**	**Ricognizione delimitazione rappresentazione**	**D.M. – G.U.**	**Provincia**	**Comune**	**Superficie (ha)**	**Ambiti di paesaggio**	**Tipologia** Art. 136 D. Lgs. 42/04			
9052144	90553	9052144_ID	D.M. 29/08/1970 G.U. 228 del 1970	SI	Poggibonsi	735,19	9 Val d'Elsa	a	b	**c**	**d**
denominazione	Zona circostante la superstrada Siena-Firenze nel territorio del comune di Poggibonsi.										
motivazione	"[…] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché ricca di vegetazione tipica delle colline toscane, con uliveti, vigneti e cipressi che incorniciano complessi monumentali di Strozzavolpe, di Luco e di Linari, e qualificati insediamenti come Megognano. La zona inoltre è adiacente a quella già precedentemente vincolata comprendente l'ex fortezza ed il convento di S. Lucchese ed il castello di Monteleoni. In tal modo si realizza organicamente una tutela paesistica su un insieme di territori che si qualifica, in maniera omogenea, interessante e paesisticamente caratteristica".										

C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE – DISCIPLINA D'USO (art. 143 c. 1 lett. B, art. 138 c.1)

Strutture del paesaggio e relative componenti	**a - obiettivi con valore di indirizzo**	**b - direttive**	**c - prescrizioni**	**RIFERIMENTO DISCIPLINA DI VARIANTE**
1 - Struttura idrogeomorfologica – Geomorfologia – Idrografia naturale – Idrografia artificiale				(non rilevante)
2 – Struttura eco sistemica/ambientale – Componenti naturalistiche – Aree di riconosciuto valore ambientale (Aree Protette, Siti Natura 2000)	2.a.2. Conservare il caratteristico rapporto tra ambienti forestali ed agroecosistemi.	2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: - riconoscere e tutelare gli spazi di pertinenza e le aree verdi presenti lungo i tratti urbani dei corsi d'acqua che attraversano l'abitato di Poggibonsi; - garantire una gestione idraulica compatibile con la conservazione delle formazioni ripariali e con la tutela degli ecosistemi torrentizi - riconoscere gli elementi vegetali del paesaggio agrario (siepi, filari alberati, boschetti, ecc.) al fine di mettere in atto	2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.	(non rilevante)

		intervento di loro nuova realizzazione e di miglioramento paesaggistico e naturalistico del paesaggio agrario. - identificare e riconoscere le aree di territorio agricolo e forestale che contribuiscono ad assicurare le continuità biotiche; - incentivare il mantenimento/recupero degli agroecosistemi tradizionali;		
3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.a.3. Tutelare il patrimonio rurale sparso e aggregato di valore storico-tipologico (tra cui i nuclei rurali di Tresto e Megognano) nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.1. Riconoscere(…) - il patrimonio rurale aggregato di valore storico-tipologico (Tresto e Megognano); - i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono gli edifici e i complessi monumentali di valore storico-paesaggistico, ville, relativi parchi e giardini storici; 3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - orientare gli interventi, nell'intorno territoriale del nucleo storico (Castello di Strozzavolpe e del relativo aggregato rurale di Luco) e dei nuclei rurali (Tresto e Megognano), verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contermine;	3.c.2. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.	(non rilevante)
	3.a.6. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla	3.b.5. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a riconoscere: - zone di compromissione relative ad	3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore	**Coerente** **Scheda B45 Via Aldo Moro Cimitero Megognano NTA Art. 19distributori**

	riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica. 3.a.7. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano le visuali panoramiche di valore paesaggistico e i coni visivi che si aprono dalla Superstrada Firenze-Siena verso i complessi monumentali e i nuclei rurali storici nonché gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio. 3.a.8. Garantire che gli interventi di completamento rappresentino progetti di riqualificazione del fondovalle attraverso interventi di ricucitura tra l'urbanizzato, i piani coltivati e il sistema collinare (ripristino delle connessioni ai fini della fruizione del territorio).	interventi non correttamente inseriti nel contesto ed a elementi di disturbo delle visuali verso i complessi monumentali, in particolare la Fortezza di Poggio Imperiale e il Convento di S. Lucchese, e i nuclei rurali storici e orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine della città e degli elementi significativi del paesaggio circostante; - i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico quali limite percepibile rispetto al territorio contermine; - gli elementi strutturanti il territorio dotati di identità storico culturale, ancora riconoscibili (trama viaria, patrimonio edilizio storico, manufatti, elementi 'identitari locali', matrice e regole insediative storiche) e le destinazioni d'uso con essi compatibili; - le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi; - i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines da e verso i complessi monumentali e i nuclei rurali storici collinari, con particolare riguardo alle visuali prospettiche; - i margini degli insediamenti produttivi, quali limite percepibile rispetto al territorio rurale, al fine di qualificare gli interventi ed evitare che le nuove espansioni erodano l'integrità degli assetti figurativi del paesaggio agrario di valore.	panoramicità; - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva. 3.c.5. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.	

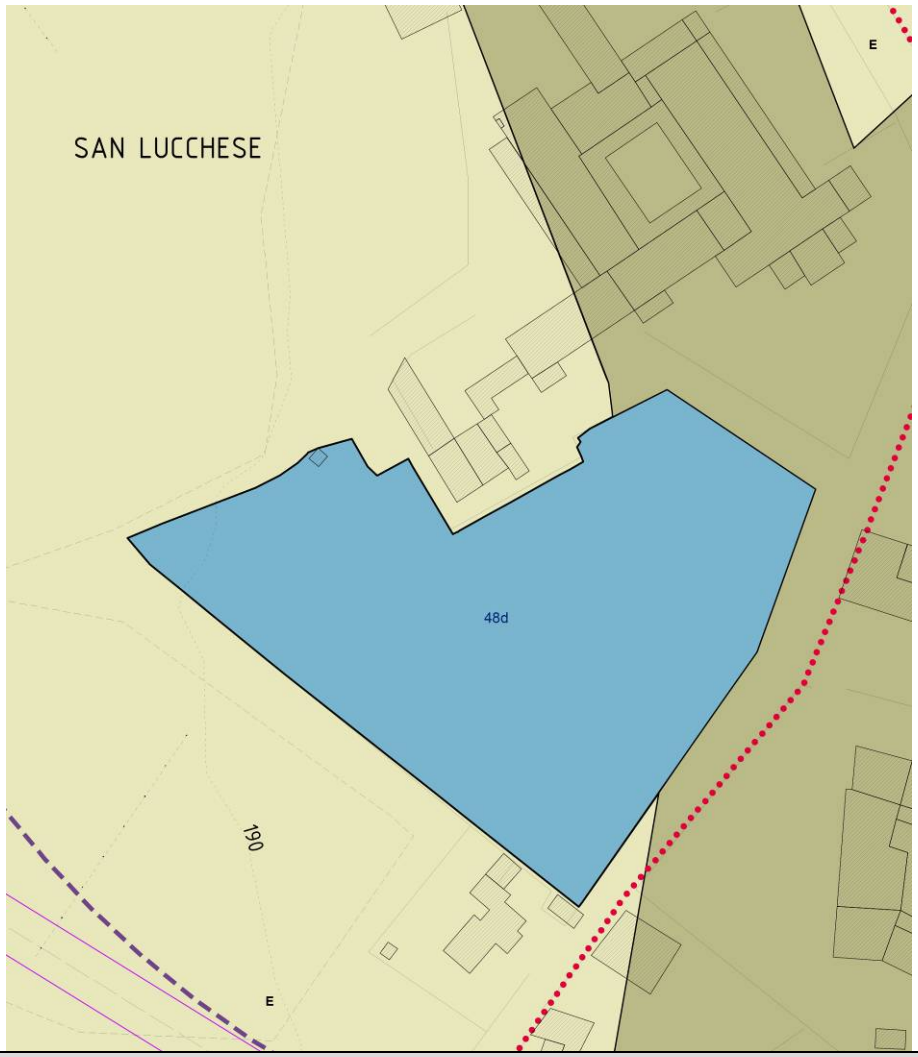
4 - Elementi della percezione - Visuali panoramiche ‘da’ e ‘verso’, percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico	Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dalla Superstrada Firenze-Siena verso le colline su cui emergono porzioni di ecosistemi forestali e agroecosistemi (vigneti, oliveti, cipressi), complessi monumentali e nuclei rurali storici (Castello di Strozzavolpe, i nuclei di Luco, Linari e Megognano, la Fortezza Medicea di Poggio Imperiale, il Convento San Lucchese ed il castello di Montelonti) Conservare l’integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità dei nuclei storici di alto valore iconografico del Castello di Strozzavolpe, di Luco e relativo viale alberato (cipressato) di accesso, di Megognano. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche lungo le strade vicinali che salgono verso gli insediamenti di Luco, Strozzavolpe e Megognano.	4.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a individuare: - i tratti del percorso della Superstrada Firenze-Siena caratterizzati dalla presenza di ostacoli visivi che limitano e/o dequalificano e/o impediscono (gallerie, barriere antirumore) la qualità percettiva delle visuali; - i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo le strade vicinali che salgono verso gli insediamenti di Luco, Strozzavolpe e Megognano; - i luoghi, i belvederi e i punti di sosta accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario della superstrada. 4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: (…)salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono lungo la Superstrada Firenze-Siena e lungo le strade vicinali che salgono verso gli insediamenti di Luco, Strozzavolpe e Megognano, da punti di belvedere accessibili al pubblico;	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che: - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; - recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico; - non incrementino l’attuale ingombro visivo nell’ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni. 4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.	**Coerente** **Scheda B45 Via Aldo Moro** **Cimitero Megognano**
			4.c.3. Le barriere antirumore di nuova previsione devono essere realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l’interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l’ottimizzazione delle prestazioni antirumore. 4.c.4. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.”	**NTA Art. 19** **distributori**

Allegato- Schede di carattere paesaggistico BSA
(S Lucchese e Cimitero di Megognano)

Scheda - norma n. 46 - Comparto Scuola per l'infanzia S. Lucchese-

DISCIPLINA PAESAGGISTICA

Estratto cartografico- RU



QUADRO CONOSCITIVO	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	**Art. 10 - DECRETO n.89/2011**"Chiesa e Convento di San Lucchese"(area in oggetto adiacente all'aerea d'interesse culturale-storico-artistico dei beni) **Art. 136 - D.M. 06/04/1965 G.U. 108 del 1965** motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: *"[…] le colline predette hanno notevole interesse pubblico perché formano una serie di quadri naturali d'incomparabile bellezza, offrendo inoltre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali sono godibili tali bellezze nonché le visioni panoramiche dei nuclei monumentali circostanti l'abitato del comune di Poggibonsi".*
Inquadramento PTCP Siena	**BSA** art. 13.14 *Pertinenze dei beni storico-architettonici* *Il superamento del vincolo di inedificabilità è limitato agli interventi valutati dalla Commissione Provinciale del 03/04/2017*[9]
Inquadramento P.S.	Sistema del Territorio urbanizzato – Area di Pertinenza aggregato
Inquadramento R.U.	Zone agricole - Zone agricole: aree con forti pendenze e crinali
Descrizione dell'area	Il Complesso di San Lucchese, ubicato su una collina della Val d'Elsa dalla

[999] Verbale di valutazione degli interventi all'interno delle aree di pertinenza dei BSA Commissione Provincia di Siena 03/04/2017

	quale, da una parte si estende la campagna verso San Gimignano, dall'altra emerge la Fortezza di Poggio Imperiale, conserva il valore di carattere storico-architettonico-artistico, che paesaggistico. Il bene, costituito dalla chiesa, con il piccolo cimitero annesso, e dall'ex convento, formato da vari volumi articolati intorno al chiostro, attualmente è suddiviso in tre proprietà: una della Parrocchia, una della provincia Toscana di San Francesco e un'altra appartenente a Terzordine, oggi destinata alla Casa di riposo per anziani di Santa Chiara. (fonte: Decreto N.86/2011). La previsione per la nuova scuola sarebbe ubicata in prossimità dell'edificio adibito a Casa di Riposo, che non riveste interesse storico-architettonico; infatti quest'ultima si articola in due volumi distinti, l'uno contiguo al complesso conventuale, l'altro isolato, ma collegato attraverso un portico di recente costruzione. Nella Relazione storico-artistica del decreto 86/2011, a tale riguardo, si afferma: "riveste interesse solo la porzione che fa parte integrante del complesso conventuale anche se ha subito pesanti modifiche interne finalizzate al suo utilizzo". L'area oggetto di trasformazione, ubicata tra il Complesso di San Lucchese e la strada comunale di San Lucchese, difronte a Villa Busi, è in parte a verde non è utilizzata, in parte interessata da olivi di recente impianto ed in parte risulta incolta. Si fa presente che il comparto, pur in stretta relazione con il circostante territorio rurale, ricade all'interno del territorio urbanizzato (in prossimità vi sono residenze, attività turistica-ricettiva) ed è ubicato in prossimità dell'abitato di Poggibonsi, e quindi facilmente raggiungibile da mezzi privati e pubblici. Inoltre l'area oggetto di previsione risulta a quota inferiore rispetto all'edificato esistente, per cui attraverso una attenta progettazione non dovranno essere compromesse le relazioni percettive con l'intorno.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954

Ortofotocarta 2013

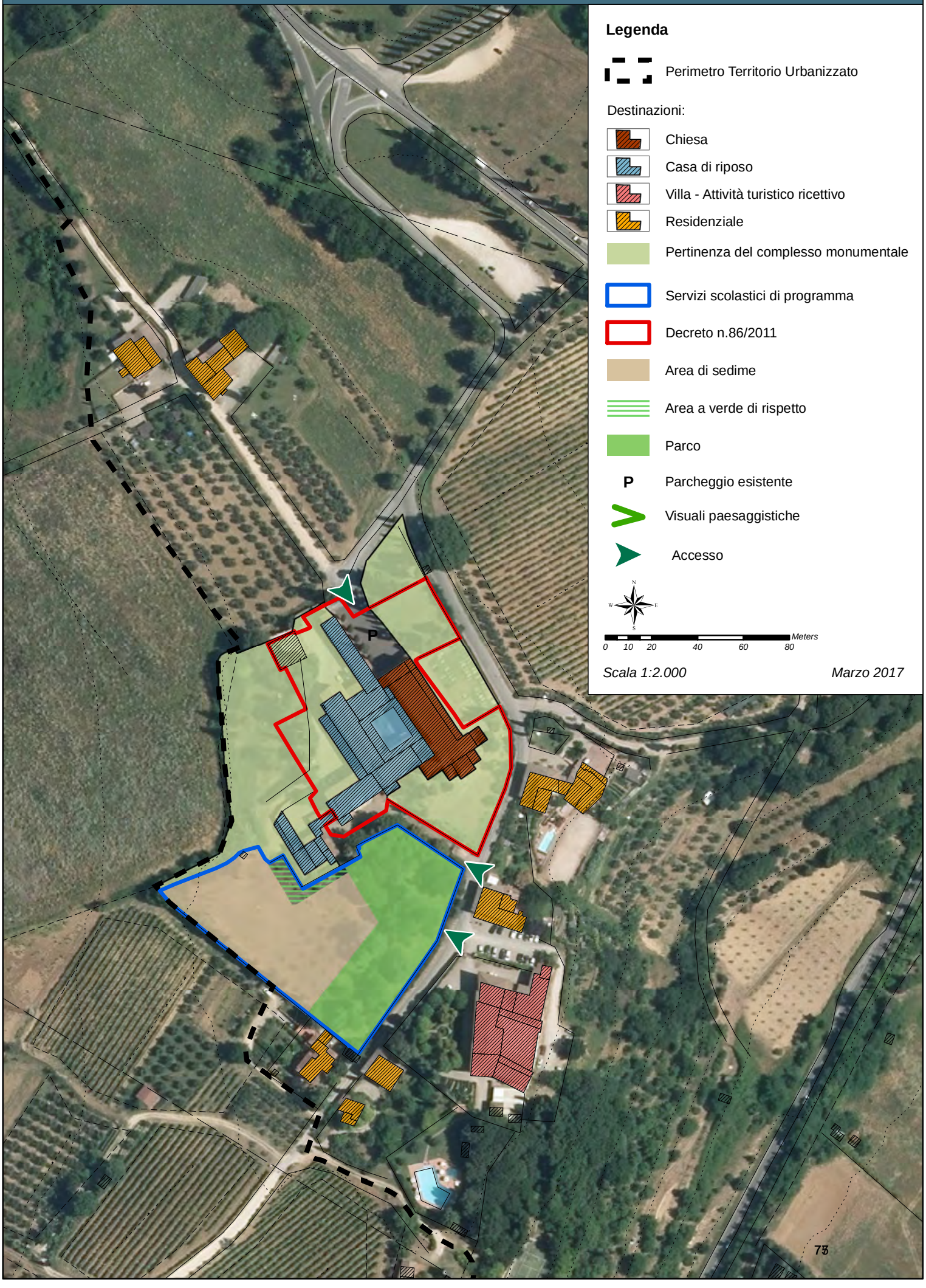
PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Direttive e prescrizioni per la progettazione	Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo *Schema Direttore* allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il complesso storico e con i caratteri rurali della campagna, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, mantenendo opportuni varchi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi. A tal proposito dovranno essere salvaguardate e valorizzate le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc). Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali. Nel rispetto della specifica Scheda del PIT-PPR gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: • siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; • siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); • sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità. L'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni conformi alle indicazioni dello Schema Direttore. L'articolazione e la disposizione dell'architettura dovrà garantire la continuità delle visuali e delle relazioni con il contesto rurale circostante, nonché all'interno del comparto, in modo da non compromettere lo skyline dell'insediamento storico. La soluzione architettonica dovrà inserirsi in modo organico con il contesto paesaggistico, soprattutto verso valle, relazionandosi funzionalmente e visivamente con il territorio rurale e le aree a verde di pertinenza del Complesso. La collocazione del nuovo edificio dovrà essere coerente con i processi storici di formazione del nucleo, nonché adottare soluzioni armoniche per forma e dimensioni con quelli preesistenti. Gli interventi dovranno prevedere: - l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con i caratteri storici, con i valori espressi dall'edilizia locale, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni;

	- il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); - il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni, nel rispetto delle funzioni previste, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico. Il sistema del parco e dei percorsi dovrà costituire l'elemento connettivo e relazionale tra il complesso storico e la scuola. Le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc). La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere. Il disegno degli spazi a verde deve valorizzare il rapporto storicamente consolidato fra pertinenza e bene connettendolo con la nuova architettura. Per le sistemazioni ambientali devono essere utilizzate specie vegetali e arboree autoctone; per gli spazi esterni (resedi pertinenziali, parcheggi e collegamenti) dovranno evitarsi soluzioni impermeabilizzanti dovranno essere evitate recinzioni, arredi o installazioni che costituiscono cesure, e frammentazioni e che introducono caratteri urbani nel contesto paesaggistico di riferimento oltre che impedirne la percezione[10]. I parcheggi di servizio dovranno essere preferibilmente ubicati lungo la strada comunale, e dovranno essere opportunamente integrati nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva rispetto al parco ed ai complessi di interesse storico.
	L'intervento di trasformazione, ricadente all'interno della pertinenza dei beni storico-architettonici dovrà essere valutato con i criteri di trasformabilità previsti dal PTC. La valutazione sarà effettuata dalla Commissione Comunale del Paesaggio il cui esito è trasmesso alla Provincia di Siena per il monitoraggio delle trasformazioni[11].

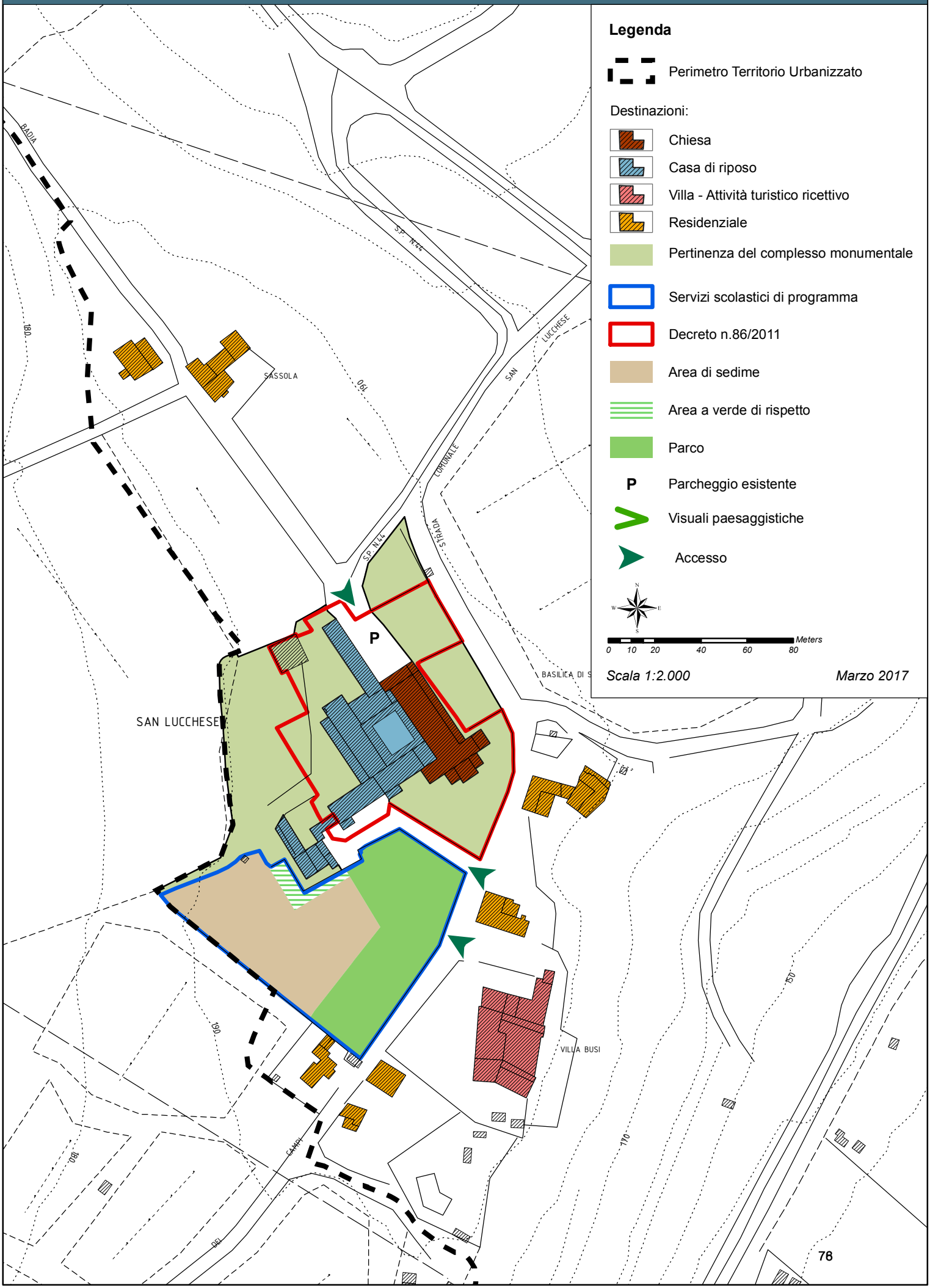
[10] Verbale di valutazione degli interventi all'interno delle aree di pertinenza dei BSA Commissione Provincia di Siena 03/04/2017

[11] Verbale di valutazione degli interventi all'interno delle aree di pertinenza dei BSA Commissione Provincia di Siena 03/04/2017

SCHEDA 46 - CONVENTO SAN LUCCHESE. SCHEMA DIRETTORE



SCHEDA 46 - CONVENTO SAN LUCCHESE. SCHEMA DIRETTORE



Scheda – Cimitero Megognano

DISCIPLINA PAESAGGISTICA

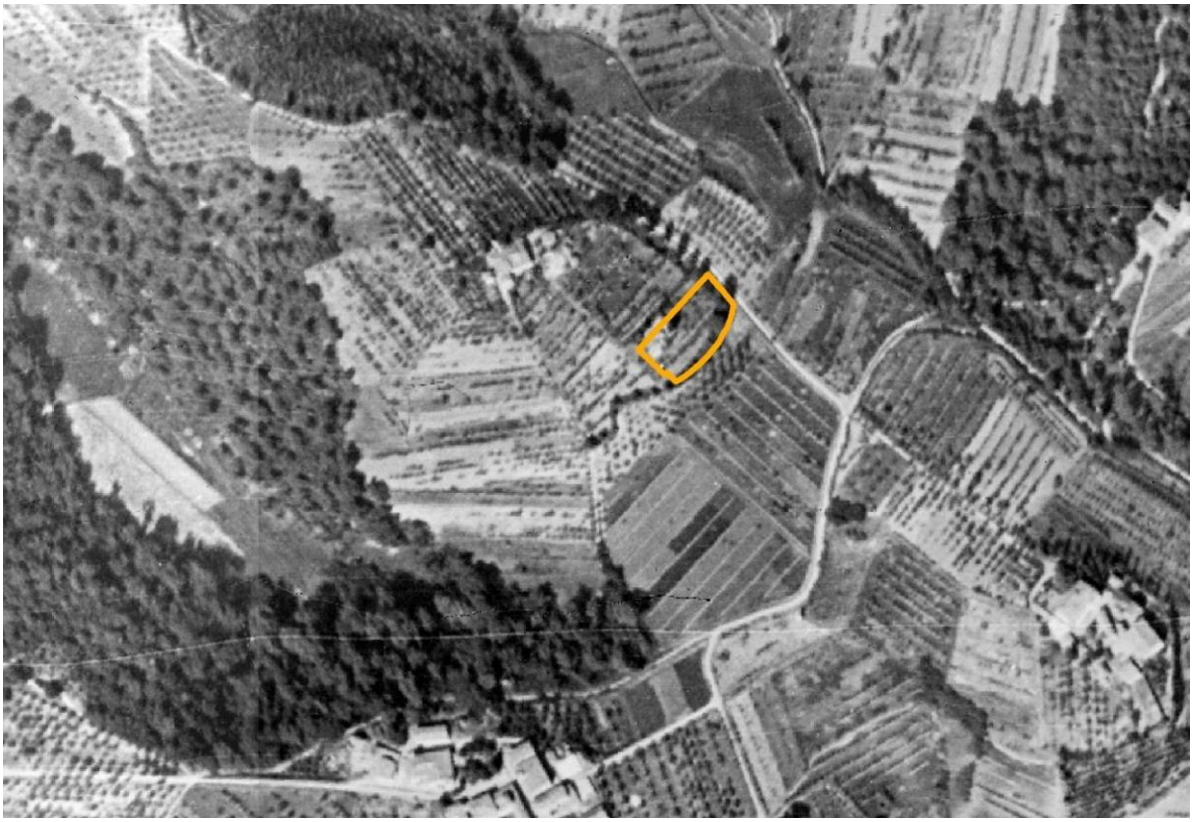
Estratto cartografico - RU	
QUADRO CONOSCITIVO	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	**Art. 136 - D.M. 29/08/1970 G.U. 228 del 1965** motivazione del vincolo viene di seguito richiamata: […] *la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché ricca di vegetazione tipica delle colline toscane, con uliveti, vigneti e cipressi che incorniciano complessi monumentali di Strozzavolpe, di Luco e di Linari, e qualificati insediamenti come Megognano. La zona inoltre è adiacente a quella già precedentemente vincolata comprendente l'ex fortezza ed il convento di S. Lucchese ed il castello di Monteleoni. In tal modo si realizza organicamente una tutela paesistica su un insieme di territori che si qualifica, in maniera omogenea, interessante e paesisticamente caratteristica"..*
Inquadramento PTCP	**BSA** art. 13.14 *Pertinenze dei beni storico-architettonici* *Il superamento del vincolo di inedificabilità è limitato agli interventi valutati dalla Commissione Provinciale del 03/04/2017*[12]
Inquadramento P.S.	Territorio rurale – 4) Sub sistema di Lecchi – Megognano (Art.76)
Inquadramento R.U.	Edifici e aree pubbliche (Art.16), Servizi pubblici linee elettriche (Art.17), Vincoli cimiteriali (Art.21), Zone agricole – Area con forte pendenza a crinali, Zone E
Descrizione dell'area	Il cimitero di Megognano è costituito da un nucleo originario di

[12][12] Verbale di valutazione degli interventi all'interno delle aree di pertinenza dei BSA Commissione Provincia di Siena 03/04/2017

	proprietà Comunale e da due successivi ampliamenti di proprietà della Pubblica assistenza. L'area destinata all'ampliamento è posizionata fra il cimitero Comunale e il secondo ampliamento della Pubblica Assistenza. Nell'area circostante il cimitero sono presenti alberature in filare ad alto fusto (che svolgono funzione di schermatura e mitigazione visiva *da e verso*), mentre sul lato nord-est vi è un oliveto. Il nucleo originario, di proprietà del Comune, è costituito da tombe interrate, loculi e cappelle ed è caratterizzato da paramenti murari ad intonaco e/o pietra. Il primo ampliamento, di proprietà della Pubblica Assistenza, è caratterizzato da paramenti murari ad intonaco con cornici in pietra e lapidi in pietra di travertino. Il secondo ampliamento, sempre di proprietà della Pubblica Assistenza, è costituito da cappelle, con le medesime caratteristiche. Il complesso inserito in un contesto paesaggistico rilevante dovrà essere oggetto di ampliamento per esigenze di pubblico interesse, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e degli elementi di carattere paesaggistico-ambientale di valore (alberature e filari) .
Altezza massima	5,50mt

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2013

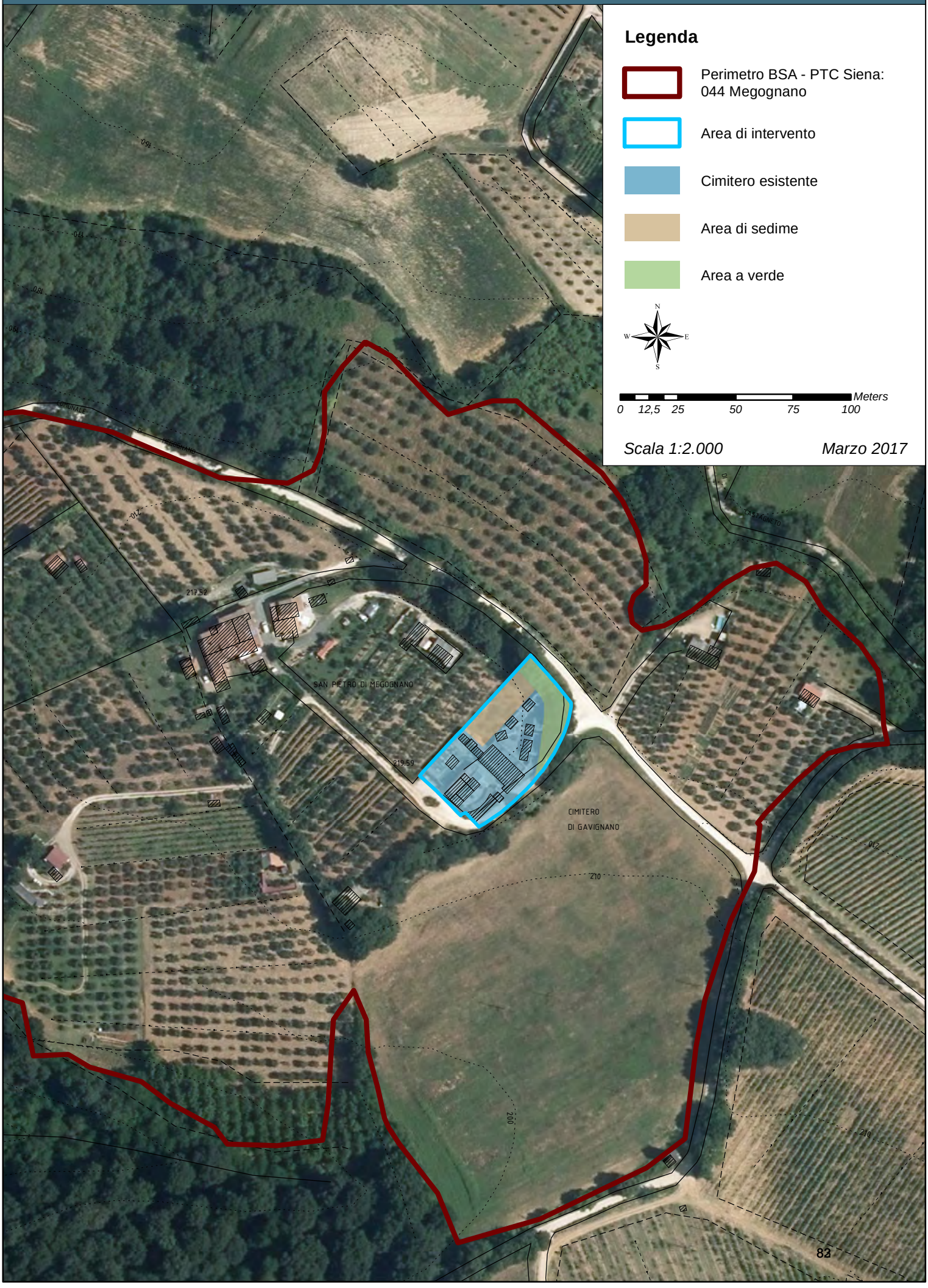
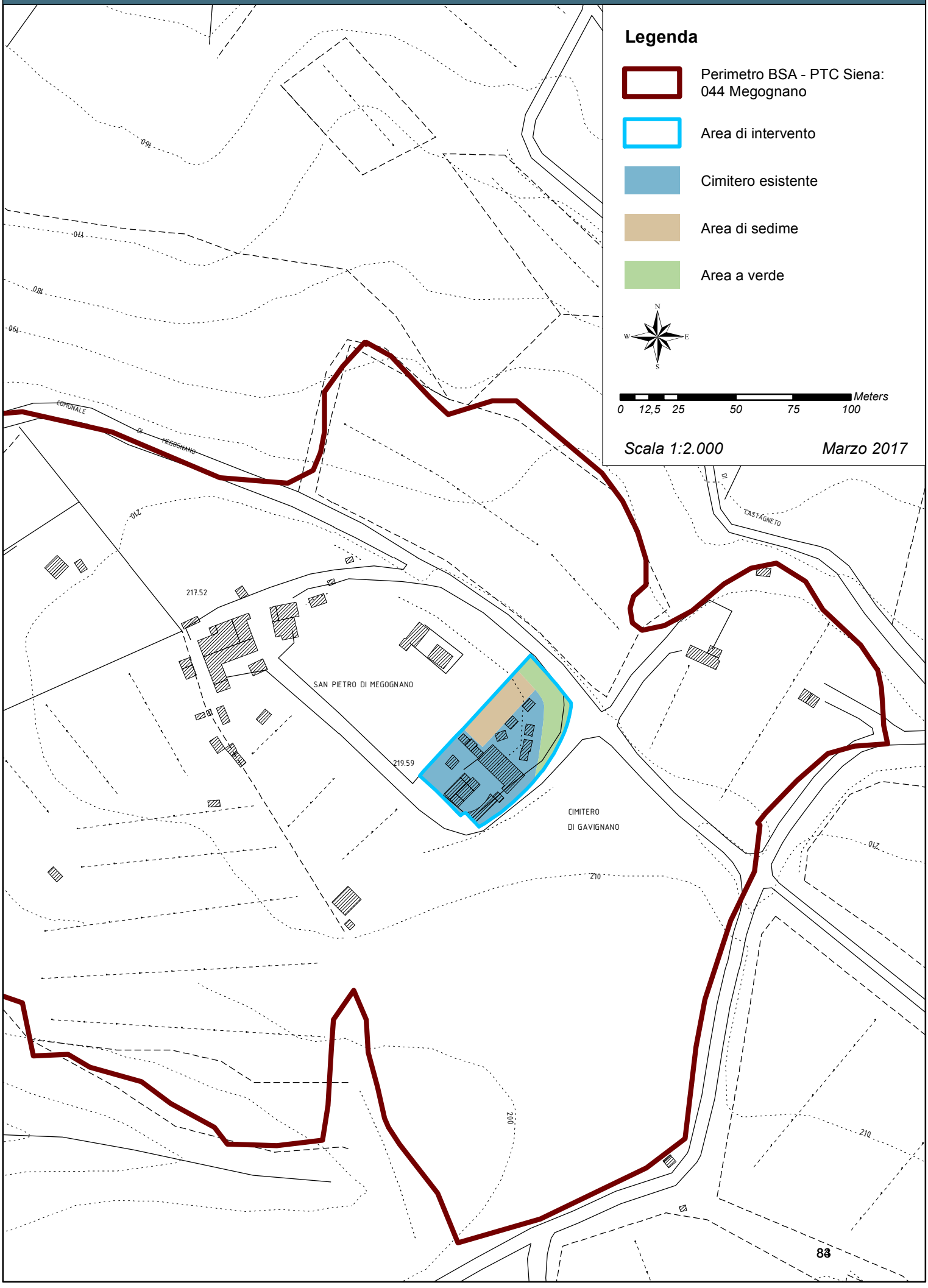
PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Direttive e prescrizioni per la progettazione	Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il complesso storico e con i caratteri rurali della campagna, riconoscendo e salvaguardando i punti di vista e le visuali, nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi. Di conseguenza dovrà essere predisposto un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con sezioni territoriali. Nel rispetto della specifica Scheda del PIT-PPR gli interventi di ampliamento delle strutture cimiteriali sono ammessi a condizione che: - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; - recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico; La collocazione dell'ampliamento dovrà essere coerente con lo Schema Direttore, nonché adottare soluzioni armoniche per forma e dimensioni con quelli preesistenti. L'intervento dovrà prevedere: - l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con l'esistente; - il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi verdi; le sistemazioni esterne, i percorsi e gli spazi pubblici e/o di uso collettivo dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (materiali, colori, arredi ecc.). L'intervento dovrà essere opportunamente integrato nel progetto complessivo delle sistemazioni esterne, anche attraverso piantumazioni con finalità di schermatura e mitigazione visiva rispetto al cimitero; mantenere l'oliveto a margine dell'area di sedime. Per le sistemazioni ambientali devono essere utilizzate specie vegetali e arboree autoctone; per gli spazi esterni (resedi pertinenziali, parcheggi e collegamenti) dovranno evitarsi soluzioni impermeabilizzanti dovranno essere evitate recinzioni, arredi o installazioni che costituiscono cesure, e

	frammentazioni e che introducono caratteri urbani nel contesto paesaggistico di riferimento oltre che impedirne la percezione[13].
	L'intervento di trasformazione, ricadente all'interno della pertinenza dei beni storico-architettonici dovrà essere valutato con i criteri di trasformabilità previsti dal PTC. La valutazione sarà effettuata dalla Commissione Comunale del Paesaggio il cui esito è trasmesso alla Provincia di Siena per il monitoraggio delle trasformazioni[14].

[13] Verbale di valutazione degli interventi all'interno delle aree di pertinenza dei BSA Commissione Provincia di Siena 03/04/2017

[14] Verbale di valutazione degli interventi all'interno delle aree di pertinenza dei BSA Commissione Provincia di Siena 03/04/2017

CIMITERO DI MEGOGNANO. SCHEMA DIRETTORE



CIMITERO DI MEGOGNANO. SCHEMA DIRETTORE