COMUNE DI POGGIBONSI

Provincia di Siena



Piano Regolatore Generale REGOLAMENTO URBANISTICO

10^ VARIANTE

SETTORE EDILIZIA E URBANISTICA

IL DIRIGENTE

Arch Pietro BUCCIARELLI



PREMESSA:

Il Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione Consiliare n. 5 del 31/02/2002 (BURT n. 13 del 27/03/2002) è stato fino ad oggi interessato da nove Varianti.

La nona variante relativa alla modifica dei seguenti articoli delle NTA del R.U.:

- o Modifica all'art.3 al fine di precisare le modalità del monitoraggio sulla attuazione delle previsioni di Regolamento Urbanistico;
- o Modifica all'art.6 al fine di precisare, in conformità alla vigente legislazione, le modalità di attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico;
- o Modifica agli artt.24 e 25 allo scopo di riconfigurare gli interventi consentiti nei centri storici:
- Modifica agli artt.26, 28 e 29 allo scopo di riconfigurare gli interventi consentiti nei centri urbani (Zone B1 e B2);
- o Modifica all'art.34 allo scopo di riconfigurare gli interventi consentiti nelle zone di espansione industriale (Zone D2);
- o Modifica agli artt. 42, 43, 47, 50 allo scopo di riconfigurare gli interventi consentiti nelle zone agricole.
- è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 24 in data 20 aprile 2011 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio n. 59 in data 30 settembre 2011, pubblicata nel BURT n. 47 del 23/11/2011.

Nella presente fase si rende necessario proseguire in questa attività di continuo aggiornamento della parte operativa del Regolamento urbanistico, in modo da adeguare lo stesso alle attuali necessità.

OBIETTIVI DELLA VARIANTE

L'obiettivo strategico fondamentale della variante di cui trattasi è quello di predisporre il contesto normativo entro cui possa concludersi il periodo di applicazione del vigente Regolamento Urbanistico e si possa, conseguentemente, avviare il processo di formazione dei nuovi strumenti di pianificazione e di governo del territorio. La variante si presenta, in tal senso, con il sostanziale scopo di adeguare alcuni articoli delle NTA del R.U. a sentenze e norme regolamentari o di legge entrate in vigore, inoltre, in previsione del costruendo portale SIT, si rende opportuno provvedere alla trasposizione della cartografia attuale in modo da consentirne la consultazione interattiva on-line, in linea con recenti disposizioni regionali.

PROPOSTE DI VARIANTE

Le modifiche grafiche riguardano i seguenti ambiti:

- 1. Modifica del tracciato stradale della circonvallazione Staggia Senese. Tale variante si rende necessaria per adeguare le previsioni urbanistiche al progetto definitivo redatto dalla Regione Toscana, in quanto tale infrastruttura era già individuata nel R.U. vigente. Le modifiche riguardano, essenzialmente, adeguamenti dei raggi di curvatura, delle intersezioni stradali, l'inserimento nel tracciato di una nuova rotatoria intermedia con conseguente variazione delle strade di raccordo con la viabilità esistente, al fine di migliorare la fruizione dell'infrastruttura da parte degli utenti, infine sono previsti accorgimenti altimetrici e planimetrici finalizzati a limitare l'impatto acustico e visivo della strada rispetto alle residenze più prossime al tracciato
- 2. Nucleo rurale di Gaggiano: da zona D7- insediamenti turistici a zona agricola. Tale modifica nasce dalla necessità di ricondurre la normativa di riferimento per la zona in questione a quella vigente per tutte le aree del territorio aperto. In particolare, si ritiene che l'insediamento di Gaggiano non presenti caratteristiche adeguate per la trasformazione in struttura turistico-ricettiva. Infatti, molti degli edifici in questione sarebbero comunque soggetti a categorie di intervento (restauro per le parti originarie e ristrutturazione edilizia per le parti aggiunte e prive di valore) che non consentirebbero, di fatto, un mutamento di destinazione d'uso come quello attualmente previsto.
- 3. Rocca di Staggia: eliminazione dell'area di interesse pubblico. Data l'impossibilità di acquisizione da parte del comune, viene modificata la previsione di "area di interesse pubblico" per una utilizzazione per attività collettive di tipo culturale e con la finalità di mantenimento e valorizzazione del monumento.
- 4. **Piazzale Rinnovamento: da zona D1 a Parcheggio Pubblico**. La modifica di cui trattasi è tesa al miglioramento della dotazione di standard nelle aree produttive; l'area a parcheggio oggetto della presente variante è di mg. 9.708.
- 5. Previsione di destinazione a Uffici pubblici per l'edificio ex asilo nido in P.zza XVIII luglio. L'edificio, realizzato nel secondo dopoguerra come struttura sociosanitaria, ha svolto per anni tale funzione. Se ne prevede una utilizzazione finalizzata anche alla razionalizzazione nella dislocazione degli uffici pubblici per una migliore fruizione da parte della popolazione.
- 6. **Previsione di una scuola a Bellavista**. Per l'area B2 corrispondente al comparto g12-Pian dei Peschi è prevista una modifica parziale con l'inserimento di una nuova previsione di "area scolastica" corrispondente ad una superficie complessiva di mq. 4.967. L'individuazione di questa area scolastica è finalizzata all'adeguamento dei criteri localizzativi di aree e servizi pubblici per una migliore fruibilità delle stesse in ambito urbano nel quadro di una azione di rilocalizzazione delle scuole dell'obbligo.
- 7. Trasformazione di aree scolastiche al Palagetto in zone B1. Tale previsione, inserita nel R.U. con la variante n. 8, sempre nell'ottica di un adeguamento dei criteri localizzativi di aree e servizi pubblici indicato al punto precedente, verrà modificata inserendo in parte la destinazione B1, mentre per la porzione restante la destinazione prevista è di "parcheggio pubblico" che occuperà una superficie di mq. 5.814, oltre la viabilità di accesso.
- 8. Definizione di impianto sportivo (centro ippico) in loc. La Caduta Staggia Senese.

Si aggiunge all'art. 16 del R.U.: "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 PTCP". 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.

(Le seguenti modifiche grafiche hanno già le indagini geologiche di supporto depositate al Genio Civile in data 18/05/2010 prot. n. 136366 n. dep. assegnato 1.007)

- 9. Modifica area da Servizi a Impianti sportivi nella zona Bernino. In questo caso si tratta di eliminare la previsione di area per servizi pubblici, introdotta con la sesta variante e destinata a ospitare la sede di un'associazione di volontariato locale. A causa di mutati programmi della stessa associazione la previsione si rileva non più attuale e, quindi, l'area può tornare alla destinazione originaria di *Impianti Sportivi*, analogamente a quelle limitrofe.
 - L'area interessata risulta di proprietà dell'Amministrazione Comunale.
- 10. Modifica di una parte del cortile della scuola elementare Calamandrei. E' stato rilevato che una modesta porzione della pertinenza esterna della scuola elementare Calamandrei, situata nel capoluogo in via Suali, sia stata erroneamente classificata come residenziale di completamento B1. Data la proprietà pubblica della stessa e l'uso, già in atto, come pertinenza scolastica, si provvede alla sua corretta classificazione nella destinazione "Edifici e aree pubbliche" per consentire eventuali interventi di adeguamento dell'edificio scolastico.
- 11. Previsione di una pista ciclabile da Bellavista a Monteriggioni. Trattasi della conferma di una previsione già inserita nel Regolamento Urbanistico con la quinta variante approvata in via definitiva dal C.C. con atto n. 41 del 10/06/2005 e pubblicata nel BURT in data 25/07/2005.

Le modifiche normative nel dettaglio sono le seguenti:

- 12. Modifica agli artt. del R.U. nelle zone agricole in maniera da consentire la realizzazione di volumi tecnici interrati per interventi relativi agli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili. L'espansione di tecnologie legate al recupero delle biomasse consente di utilizzare tali fonti di energia alternativa. Si prevede di favorirne lo sviluppo attraverso l'introduzione nelle norme della possibilità di realizzare volumi tecnici interrati da utilizzare come centrali termiche.
- 13. Modifica alla normativa sulla realizzazione di antenne per telefonia. In adempimento alle disposizioni del Codice delle Comunicazioni e per adeguare la normativa comunale al contenuto di specifiche sentenze della giustizia amministrativa che hanno riguardato la materia e interessato anche direttamente questa amministrazione, si ritiene estendere la possibilità urbanistica di installazione delle antenne per telefonia mobile a tutto il territorio comunale mantenendo, comunque, il divieto per motivi di impatto nelle zone boscate e negli ambiti di reperimento di aree protette di interesse locale.
- 14. **Modifica all'art.14 delle NTA riguardante i giardini pubblici** per regolamentare con più precisione gli interventi consentiti nelle aree in questione.

15. Trasposizione degli attuali elaborati grafici del R.U. su sistemi informatici per la consultazione interattiva. Essendo in fase di costruzione il portale SIT comunale si rende necessario effettuare la trascrizione della cartografia del vigente Regolamento Urbanistico dal sistema attuale ad un sistema cartografico finalizzato alla consultazione interattiva on-line

REGOLAMENTO URBANISTICO NORME DI ATTUAZIONE

CONFRONTO FRA NORME VIGENTI E NORME VARIATE

STATO VIGENTE

Art. 2 – Elaborati

- 1. Il Regolamento urbanistico del Comune di Poggibonsi è costituito dai seguenti elaborati:
 - 1 Relazione
 - 2 Norme di attuazione
 - 3 Schede per interventi particolari
 - 4 Cartografia di progetto 1:10.000
 - 5 Cartografia di progetto 1:2000
 - 6 Carta della fattibilità geologica
 - 7 Schede di fattibilità geologica
- 2. Tutti gli elaborati fanno parte del Regolamento e ne costituiscono, ad eccezione della relazione, parte prescrittiva.

Art. 14 – Parchi e giardini pubblici

- 1. Sono le aree destinate a parco urbano, giardino, giochi per bambini, impianti e verde sportivo o spazi aperti in genere, pubbliche o di uso pubblico.
- 2. Si deve tendere a garantire la massima diffusione possibile di questi spazi. Per una loro migliore utilizzazione è consentita la realizzazione delle attrezzature anche edilizie necessarie.
- 3. Le aree destinate a parco urbano e giardino sono indicati sulle tavole di progetto del 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 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. Particolare attenzione dovrà essere posta nella individuazione e suddivisione degli spazi in relazione al tipo ed alle esigenze delle utenze

STATO MODIFICATO

Art. 2 – Elaborati

- 1. Il Regolamento urbanistico del Comune di Poggibonsi è costituito dai seguenti elaborati:
 - 1 Relazione
 - 2 Norme di attuazione
 - 3 Schede per interventi particolari
 - 4 Cartografia di progetto 1:10.000
 - 5 Cartografia di progetto 1:2000
 - 6 Carta della fattibilità geologica
 - 7 Schede di fattibilità geologica
 - 8 Cartografia di progetto 1:500
- 2. Tutti gli elaborati fanno parte del Regolamento e ne costituiscono, ad eccezione della relazione, parte prescrittiva.
- 3. Nel caso in cui si rilevassero discordanze tra la cartografia trasposta su sistemi informatici per consultazione interattiva e quella pre esistente, deve considerarsi valida come previsione urbanistica la cartografia pre esistente.

Art. 14 – Parchi e giardini pubblici

- 1. Sono le aree destinate a parco urbano, giardino, giochi per bambini, impianti e verde sportivo o spazi aperti in genere, pubbliche o di uso pubblico.
- 2. Si deve tendere a garantire la massima diffusione possibile di questi spazi. Per una loro migliore utilizzazione è consentita la realizzazione delle attrezzature anche edilizie necessarie.
- 3. Le aree destinate a parco urbano e giardino sono indicati sulle tavole di progetto del 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 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. Particolare attenzione dovrà essere posta nella individuazione e suddivisione degli spazi in

previste, nella individuazione di zone specifiche per il gioco dei bambini più piccoli, per i giochi di strada, per gli spazi aggregativi. In sede di progettazione preliminare dovranno anche essere valutate le relazioni dei giardini con il restante tessuto edilizio urbano.

- 6. Sarà sempre possibile, qualora si renda necessario, procedere alla individuazione di nuove funzioni di questo tipo e natura su aree o edifici di proprietà comunale 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 sono attuati direttamente. Quando gli interventi non siano attuati direttamente dal Comune o dagli altri enti pubblici competenti la loro realizzazione è soggetta alla preventiva stipula di atto di convenzione che regoli i rapporti fra il Comune stesso ed i soggetti proponenti.
- 9. Per le aree interessate sono ammesse, oltre alle destinazioni specifiche per giardino, anche altri usi, purché per standards.
- 10. In queste aree, qualora non siano state ancora attuate le previsioni che le riguardano e fintanto che ne permanga l'uso agricolo, sarà possibile la realizzazione di annessi precari di tipo 2, in analogia con quanto previsto per le zone agricole di cui al successivo articolo 43 delle presenti norme.

- relazione al tipo ed alle esigenze delle utenze previste, nella individuazione di zone specifiche per il gioco dei bambini più piccoli, per i giochi di strada, per gli spazi aggregativi. In sede di progettazione preliminare dovranno anche essere valutate le relazioni dei giardini con il restante tessuto edilizio urbano.
- 6. Sarà sempre possibile, qualora si renda necessario, procedere alla individuazione di nuove funzioni di questo tipo e natura su aree o edifici di proprietà comunale 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. Nelle aree di cui sopra sono consentiti tutti gli interventi di adeguamento delle strutture esistenti nonché interventi di nuova edificazione nel rispetto degli standard prestazionali stabiliti dalla specifica normativa di settore, di eventuali specifiche limitazioni contenute nelle presenti norme e dei vincoli di carattere culturale, ambientale e paesaggistico.
- 9. E' consentita la realizzazione, in via permanente o temporanea, di volumi per attività ludico-ricreative legate al tempo libero, allestimenti per spettacoli all'aperto e per manifestazioni nonché la realizzazione di manufatti complementari per la somministrazione di alimenti e bevande. I nuovi volumi dovranno essere realizzati con materiali e tecniche costruttive che ne consentano l'integrazione nel verde urbano e dovranno avere dimensioni tali che non facciano venir meno il carattere di spazi verdi delle aree in questione.
- 10. L'Amministrazione comunale ha la facoltà, compatibilmente con i propri programmi, di concedere le aree di sua proprietà per lo svolgimento di feste e manifestazioni da parte di associazioni ricreative, culturali, partiti politici, società sportive etc..

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

- 11. Gli interventi nei parchi e giardini pubblici sono attuati direttamente dal Comune. All'interno di tali aree è consentita la realizzazione di strutture da parte di soggetti privati (associazioni ricreative, culturali, ecc..) previa sottoscrizione di apposita convenzione relativa alle modalità di utilizzazione e a garanzia del loro effettivo carattere pubblico o di interesse pubblico.
- 12. Gli interventi sulle aree sono attuati direttamente. Quando gli interventi non siano attuati direttamente dal Comune o dagli altri enti pubblici competenti la loro realizzazione è soggetta alla preventiva stipula di atto di convenzione che regoli i rapporti fra il Comune stesso ed i soggetti proponenti.
- 13. Per le aree interessate sono ammesse, oltre alle destinazioni specifiche per giardino, anche altri usi, purché per standards.

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

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.
- 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
 - 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

- 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.
- 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

Art. 17 – Servizi pubblici

- 1. Sono gli edifici e le aree destinati interamente ai servizi pubblici a rete, propri del Comune, di altri enti, di aziende pubbliche o private. 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. Si dovrà tendere a garantire il rispetto sia delle esigenze di funzionamento delle reti che di economicità delle gestioni in raccordo con la tutela degli abitanti e delle condizioni ambientali e paesaggistiche.
- 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. La individuazione di nuove funzioni di questo tipo sarà possibile solo con specifica variante al Regolamento urbanistico, che deve

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
 - 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

Art. 17 – Servizi pubblici

- 1. Sono gli edifici e le aree destinati interamente ai servizi pubblici a rete, propri del Comune, di altri enti, di aziende pubbliche o private. 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. Si dovrà tendere a garantire il rispetto sia delle esigenze di funzionamento delle reti che di economicità delle gestioni in raccordo con la tutela degli abitanti e delle condizioni ambientali e paesaggistiche.
- 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. La individuazione di nuove funzioni di questo tipo sarà possibile solo con specifica variante al Regolamento urbanistico, che deve

essere sempre accompagnata da una attestazione che valuti la mobilità indotta e le altre possibili situazioni di crisi o disagio che la nuova localizzazione comporta.

- 7. Non sarà consentita la realizzazione di nuovi elettrodotti, salvi gli impianti di distribuzione in media e bassa potenza.
- 8. L'installazione di impianti trasmittenti per il sistema radiotelevisivo e per la telefonia mobile, anche installati su strutture mobili, non è consentita:
 - nelle zone classificate A, B, C, D, F ai sensi del D.M. 1444/68 dalle presenti norme;
 - entro una fascia di rispetto di 300 metri dal perimetro delle zone di cui al punto precedente;
 - entro una fascia di rispetto di 300 metri da edifici destinati alla presenza umana per oltre 4 ore al giorno;
 - in una fascia di 1.000 metri da altri impianti;
 - nelle zone boscate;
 - nelle fasce di rispetto stradale;
 - negli ambiti di reperimento di aree protette di interesse locale.
- 9. Può essere comunque consentita condivisione di più trasmettitori nelle stessa infrastruttura impiantistica. Sugli impianti esistenti sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria. In caso siano necessari interventi di ristrutturazione o di modifica delle parti strutturali, impiantistiche o delle potenze attuali gli stessi dovranno essere assoggettati alle norme previste per i nuovi impianti. Non sono soggetti alle norme di cui ai precedenti commi le installazioni di impianti radio di limitata potenza ad esclusivo servizio delle Forze dell'ordine, dei mezzi di soccorso o di protezione civile.
- 10. Gli interventi sulle aree e sugli edifici sono attuati direttamente o previa procedura di intesa formale con il Comune nei casi e secondo le disposizioni di legge vigenti. Quando gli interventi non siano eseguiti 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.
- 11. Sono inclusi in questa categoria
 - a. servizio idrico

- essere sempre accompagnata da una attestazione che valuti la mobilità indotta e le altre possibili situazioni di crisi o disagio che la nuova localizzazione comporta.
- 7. Non sarà consentita la realizzazione di nuovi elettrodotti, salvi gli impianti di distribuzione in media e bassa potenza.
- 8. L'installazione di impianti trasmittenti per il sistema radiotelevisivo e per la telefonia mobile, anche installati su strutture mobili, non è consentita:
 - nelle zone boscate;
 - negli ambiti di reperimento di aree protette di interesse locale.
- Può essere comunque consentita condivisione di più trasmettitori nelle stessa infrastruttura impiantistica. Sugli esistenti sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria. In caso necessari interventi di ristrutturazione o di modifica delle parti strutturali, impiantistiche o delle potenze attuali gli stessi dovranno essere assoggettati alle norme previste per i nuovi impianti. Non sono soggetti alle norme di cui ai precedenti commi le installazioni di impianti radio di limitata potenza ad esclusivo servizio delle Forze dell'ordine, dei mezzi di soccorso o di protezione civile.
- 10. Gli interventi sulle aree e sugli edifici sono attuati direttamente o previa procedura di intesa formale con il Comune nei casi e secondo le disposizioni di legge vigenti. Quando gli interventi non siano eseguiti 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.
- 11. Sono inclusi in questa categoria
 - a. servizio idrico
 - b. servizio elettrico
 - c. servizio del gas metano
- d. servizio fognario e della depurazione
 - e. telefonia fissa e mobile
 - f. telecomunicazioni
 - g. smaltimento dei rifiuti
 - h. autotrasporti pubblici

- b. servizio elettrico
- c. servizio del gas metano
- d. servizio fognario e della depurazione
 - e. telefonia fissa e mobile
 - f. telecomunicazioni
 - g. smaltimento dei rifiuti
 - h. autotrasporti pubblici

Articolo 42 – Zone agricole - Nuove costruzioni

- 1. Nelle zone agricole, la realizzazione di nuovi volumi è consentita esclusivamente per i seguenti tipi di intervento:
- costruzione di nuovi annessi per imprenditori agricoli, come previsto all'art. 4 del D.P.G.R. 09/02/2007 n.5/R e s.m.i.
- costruzione di annessi agricoli per soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, come previsto all'art. 6 del D.P.G.R. 09/02/2007 n.5/R e s.m.i.
- installazione di manufatti precari stagionali come previsto all'art. 7 del D.P.G.R. 09/02/2007 n.5/R e s.m.i.
- realizzazione di serre come previsto all'art. 8 del D.P.G.R. 09/02/2007 n.5/R e s.m.e i.
- costruzione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie o eccedenti le capacità aziendali come previsto all'art. 5 del D.P.G.R. 09/02/2007 n.5/R e s.m.i.

Quando le vigenti leggi e strumenti urbanistici consentono la realizzazione di annessi agricoli, gli stessi dovranno essere localizzati preferibilmente nelle aree di pertinenza di edifici esistenti, accanto ad una strada esistente, con le facciate più lunghe disposte parallelamente alle curve di livello e schermate con essenze autoctone, preferibilmente sempreverdi. Dovranno essere rispettati i caratteri morfologici e paesaggistico ambientali del sito (alberature di pregio da conservare, percezione dai punti di vista principali, rapporto con la viabilità storica). Al fine di ridurre l'impatto visivo, dovrà essere opportunamente sfruttata la eventuale presenza di dislivelli, scarpate, colture, filari di alberi, arbusti o siepi, con possibilità di integrare tali elementi con quinte di vegetazione di nuovo impianto.

2. La ricostruzione di un fabbricato ridotto in stato

Articolo 42 – Zone agricole - Nuove costruzioni

- 1. Nelle zone agricole, la realizzazione di nuovi volumi è consentita esclusivamente per i seguenti tipi di intervento:
- costruzione di nuovi annessi per imprenditori agricoli, come previsto all'art. 4 del D.P.G.R. 09/02/2007 n.5/R e s.m.i.
- costruzione di annessi agricoli per soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, come previsto all'art. 6 del D.P.G.R. 09/02/2007 n.5/R e s.m.i.
- installazione di manufatti precari stagionali come previsto all'art. 7 del D.P.G.R. 09/02/2007 n.5/R e s.m.i.
- realizzazione di serre come previsto all'art. 8 del D.P.G.R. 09/02/2007 n.5/R e s.m.e i.
- costruzione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie o eccedenti le capacità aziendali come previsto all'art. 5 del D.P.G.R. 09/02/2007 n.5/R e s.m.i.
- <u>realizzazione di volumi tecnici interrati per</u> <u>interventi relativi agli impianti di produzione</u> <u>di energia da fonti rinnovabili a servizio delle</u> abitazioni.

Quando le vigenti leggi e strumenti urbanistici consentono la realizzazione di annessi agricoli, localizzati stessi dovranno essere preferibilmente nelle aree di pertinenza di edifici esistenti, accanto ad una strada esistente, con le facciate più lunghe disposte parallelamente alle curve di livello e schermate con essenze autoctone, preferibilmente sempreverdi. Dovranno essere rispettati i caratteri morfologici e paesaggistico ambientali del sito (alberature di pregio da conservare, percezione dai punti di vista principali, rapporto con la viabilità storica). Al fine di ridurre l'impatto visivo, dovrà essere di rudere è consentita quando la scheda di rilevamento allegata al R.U. documenta lo stato di fatto del manufatto in questione, le caratteristiche e le dimensioni originarie e stabilisce altresì le modalità della ricostruzione. Le schede di rilevamento del patrimonio edilizio esistente cui si fa riferimento possono essere adeguate e modificate esclusivamente mediante variante al R.U..

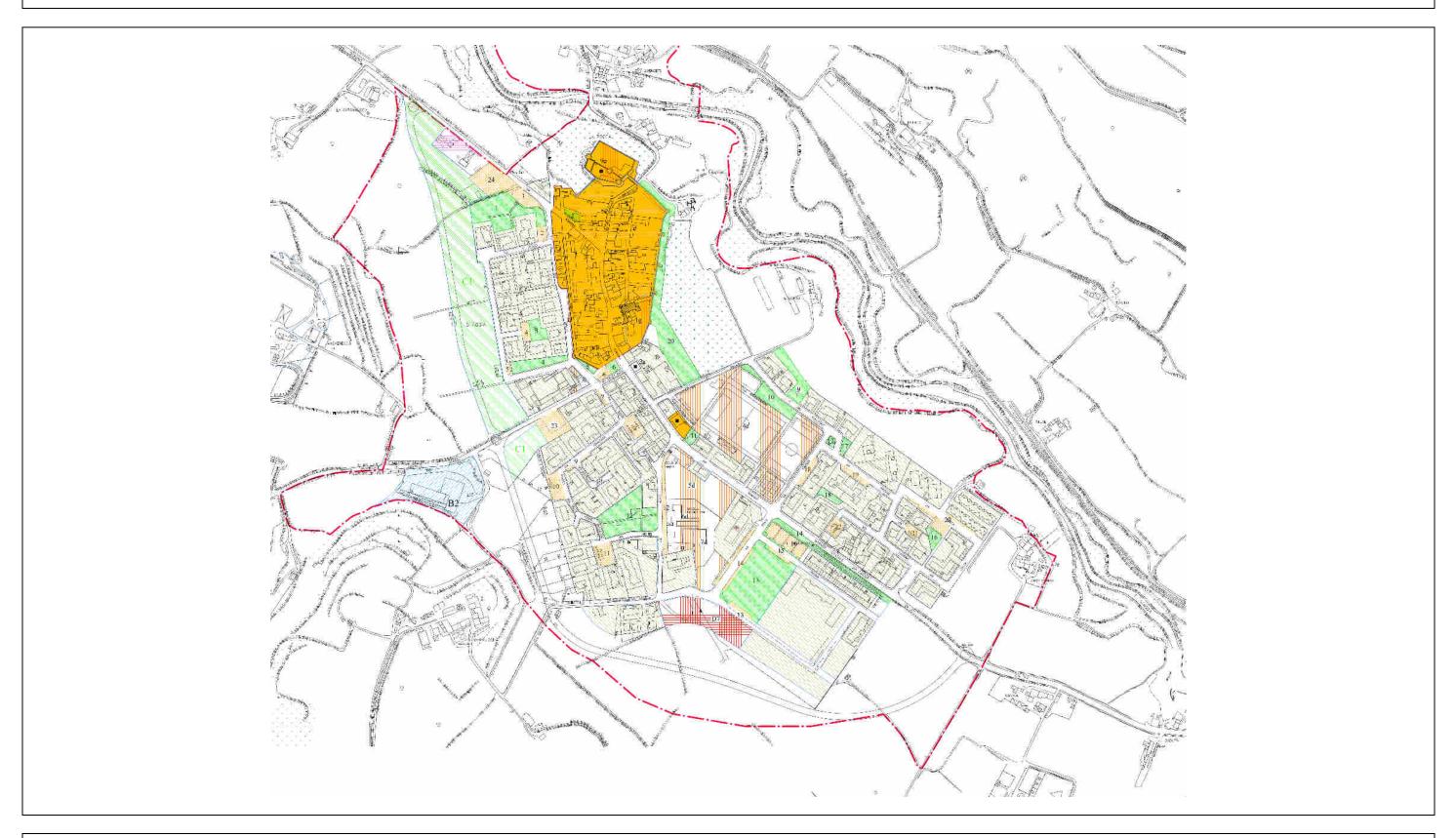
opportunamente sfruttata la eventuale presenza di dislivelli, scarpate, colture, filari di alberi, arbusti o siepi, con possibilità di integrare tali elementi con quinte di vegetazione di nuovo impianto.

2. La ricostruzione di un fabbricato ridotto in stato di rudere è consentita quando la scheda di rilevamento allegata al R.U. documenta lo stato di fatto del manufatto in questione, le caratteristiche e le dimensioni originarie e stabilisce altresì le modalità della ricostruzione. Le schede di rilevamento del patrimonio edilizio esistente cui si fa riferimento possono essere adeguate e modificate esclusivamente mediante variante al R.U..

TAVOLE GRAFICHE R.U.

Estratti planimetrici

Modifica del tracciato stradale della circonvallazione di Staggia Senese



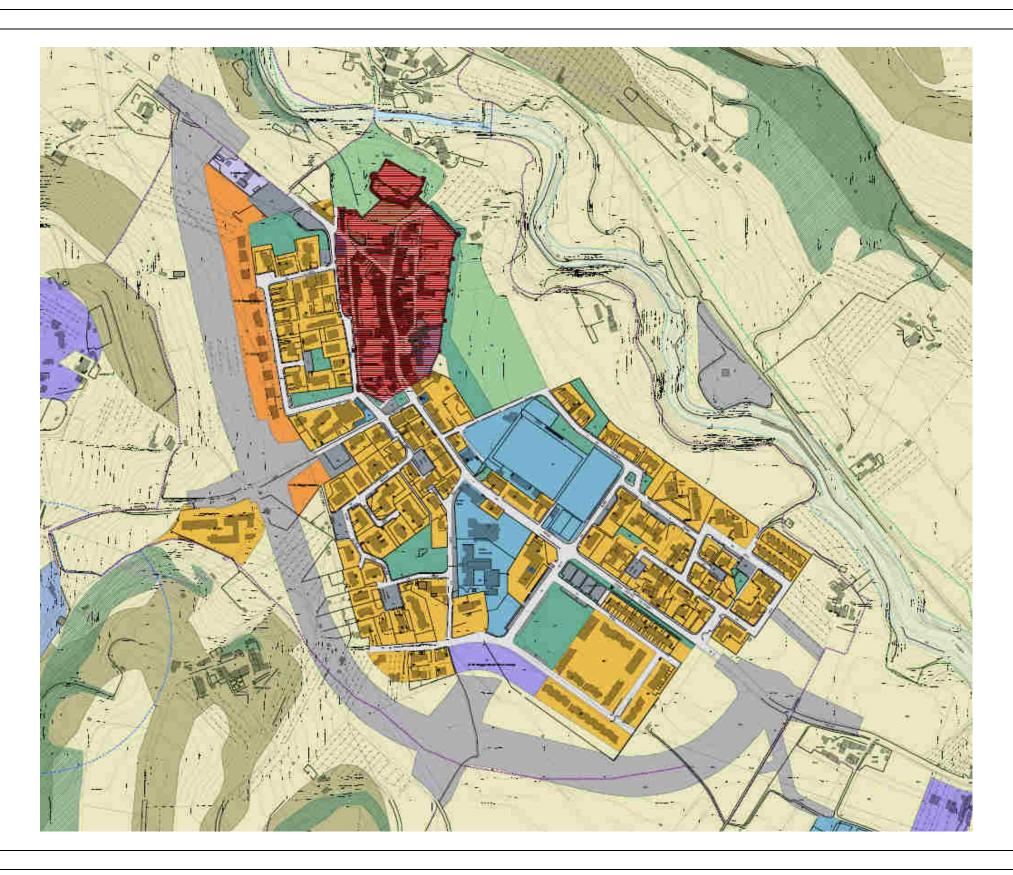
STATO ATTUALE vigente Estratto Tav. 9 del R.U.

Modifica del tracciato stradale della circonvallazione di Staggia Senese



STATO ATTUALE - Nuova Rappresentazione grafica

Modifica del tracciato stradale della circonvallazione di Staggia Senese



STATO MODIFICATO - Nuova Rappresentazione grafica

Nucleo rurale di Gaggiano Da "Aree ed attrezzature turistiche D7" a zona agricola



STATO ATTUALE vigente Estratto Tav.1

Nucleo rurale di Gaggiano Da "Aree ed attrezzature turistiche D7" a zona agricola

STATO ATTUALE

Estratto scheda intervento n. 59 "Gaggiano - Attività ricettiva"



Gaggiano - Attività ricettiva

Dati generali

Descrizione: Il borgo di Gaggiano è in parte destinato alla attività agroalimentare e in parte costituito da un complesso di fabbricati storici in cui poter esercitare attività turistico ricettive.

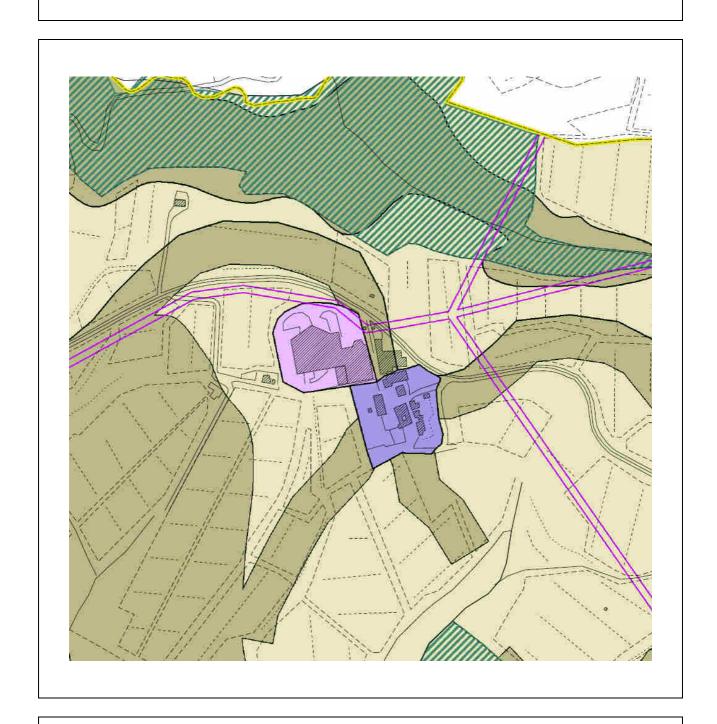
Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona D7.

Consistenza: L'intervento non dovrà mutare la attuale consistenza. La categoria massima di intervento ammessa risulta definita dalle schede di classificazione del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, secondo le specifiche indicate nelle norme generali del Regolamento urbanistico, negli articoli da 46 a 52. sono consentiti sui corpi secondari degli edifici non di pregio interventi di demolizione e ricostruzione.

Strumento di attuazione: Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95 riferito a tutta l'area perimetrata. Non saranno consentiti gli interventi di cambio di destinazione o che eccedono la manutenzione straordinaria sugli edifici esistenti fino alla approvazione del progetto generale.

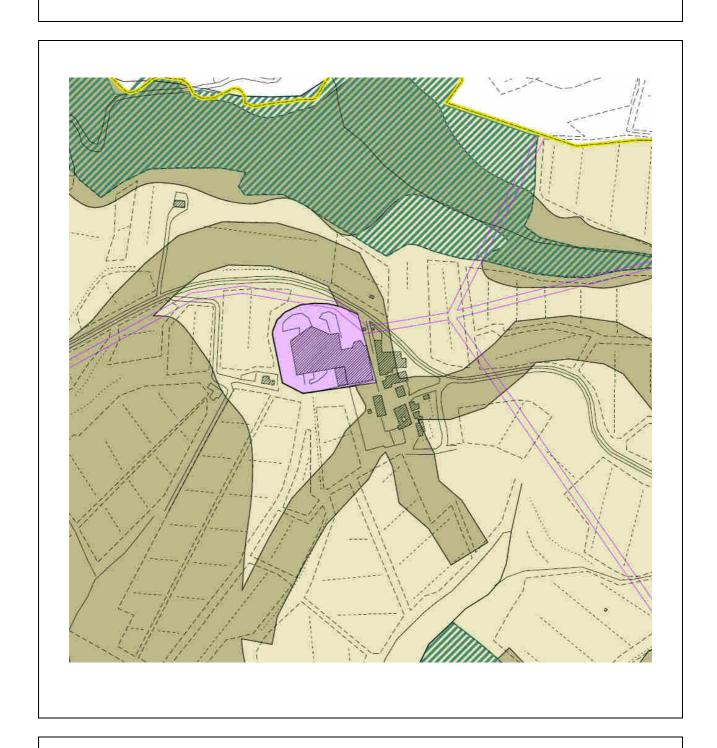
Prescrizioni speciali: Dovrà essere posta particolare attenzione agli aspetti di inserimento della sistemazioni esterne necessarie.

Nucleo rurale di Gaggiano Da "Aree ed attrezzature turistiche D7" a zona agricola



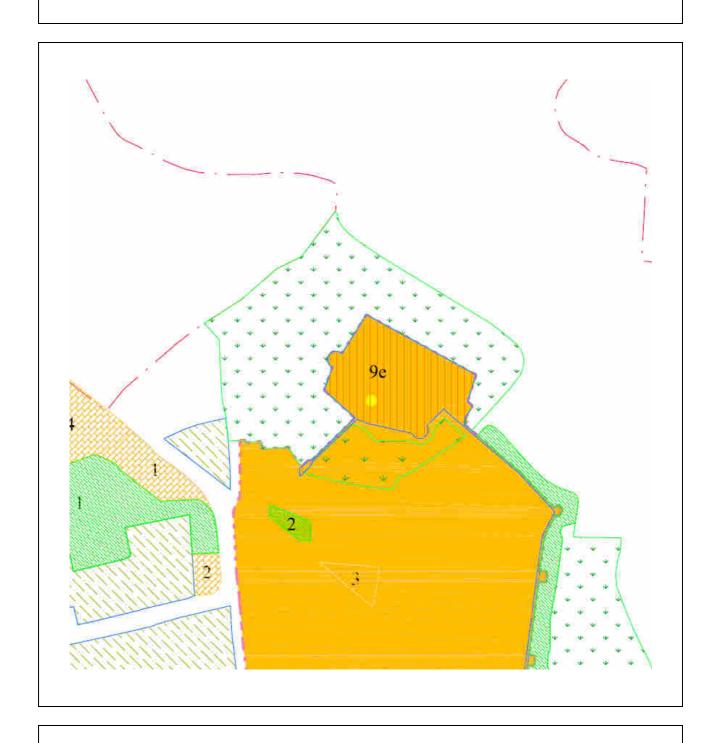
STATO ATTUALE - Nuova Rappresentazione grafica

Nucleo rurale di Gaggiano Da "Aree ed attrezzature turistiche D7" a zona agricola



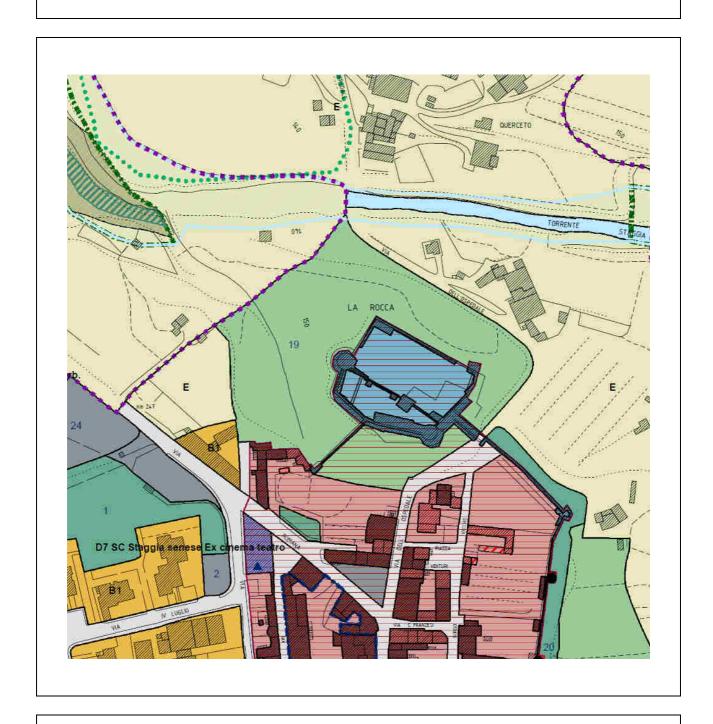
STATO MODIFICATO - Nuova Rappresentazione grafica

Rocca di Staggia Senese Eliminazione area di interesse pubblico



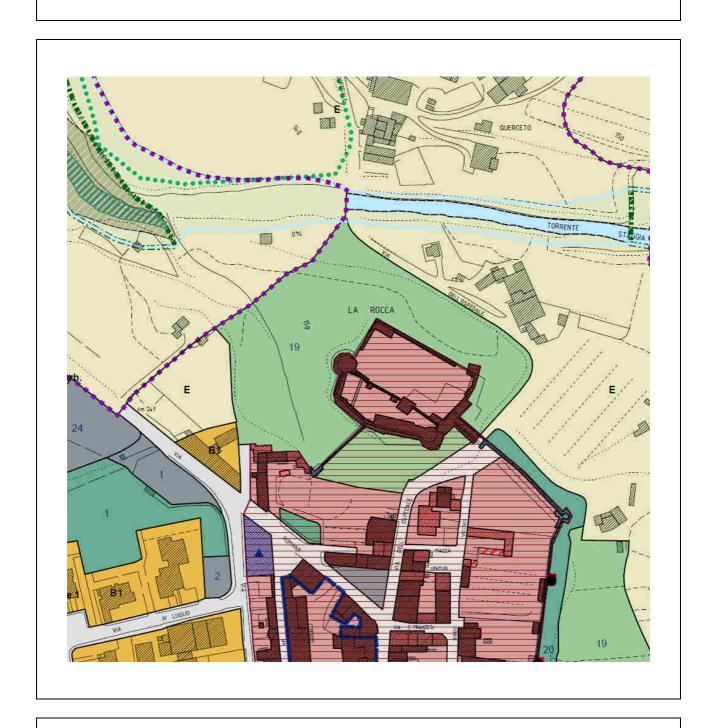
STATO ATTUALE vigente

Rocca di Staggia Senese Eliminazione area di interesse pubblico



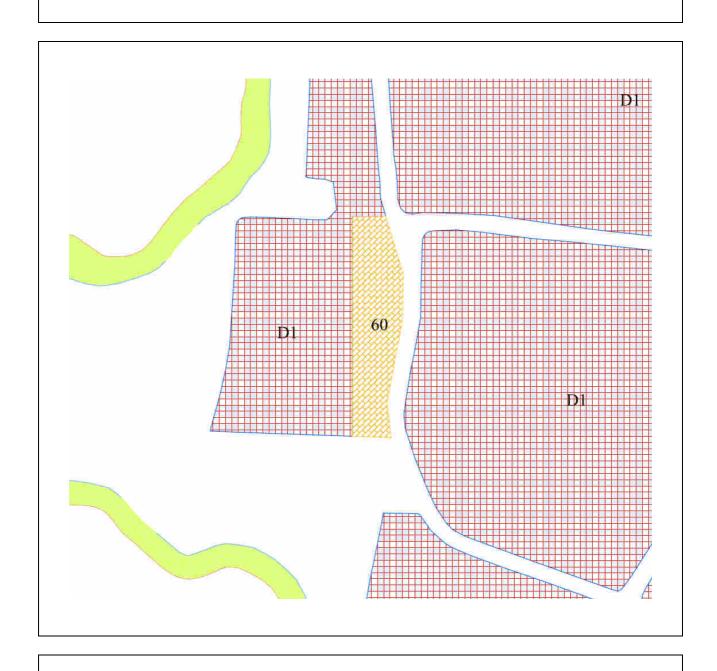
STATO ATTUALE - Nuova Rappresentazione grafica

Rocca di Staggia Senese Eliminazione area di interesse pubblico



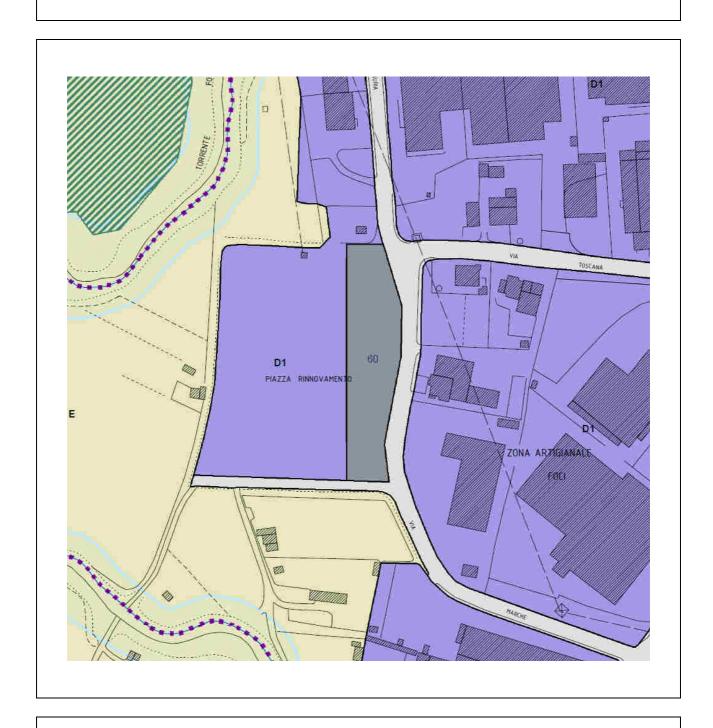
STATO MODIFICATO - Nuova Rappresentazione grafica

Piazzale Rinnovamento Da zona "D1" a parcheggio pubblico



STATO ATTUALE vigente

Piazzale Rinnovamento Da zona "D1" a parcheggio pubblico



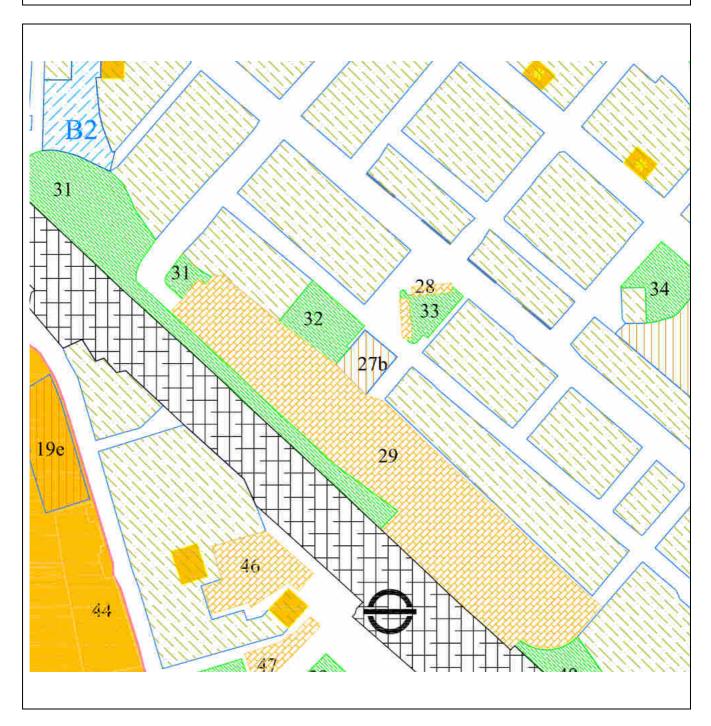
STATO ATTUALE - Nuova Rappresentazione grafica

Piazzale Rinnovamento Da zona "D1" a parcheggio pubblico



STATO MODIFICATO - Nuova Rappresentazione grafica

Destinazione ad Uffici pubblici per l'edificio ex asilo nido di Piazza XVIII LUGLIO



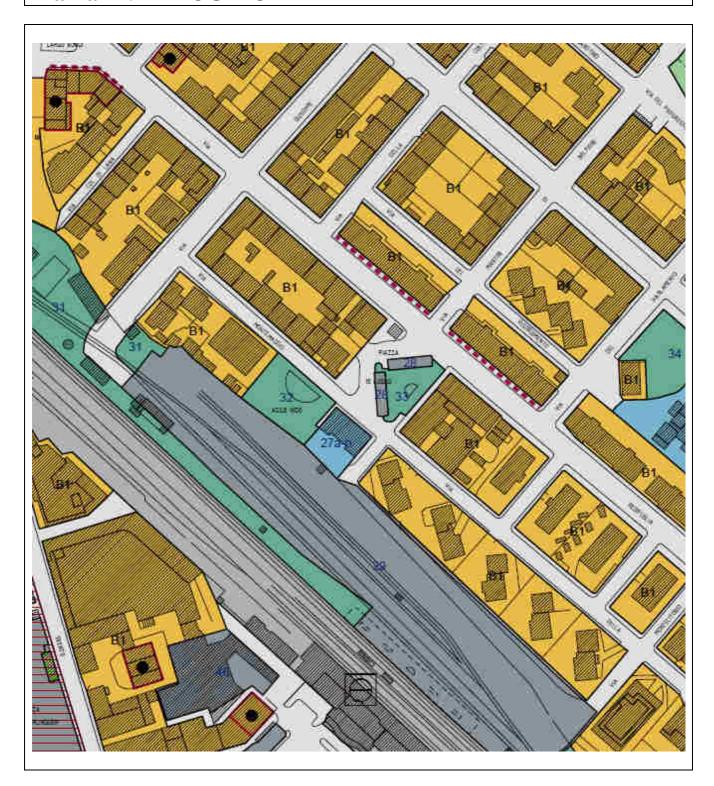
STATO ATTUALE vigente

Destinazione ad Uffici pubblici per l'edificio ex asilo nido di Piazza XVIII LUGLIO



STATO ATTUALE - Nuova Rappresentazione grafica

Destinazione ad Uffici pubblici per l'edificio ex asilo nido di Piazza XVIII LUGLIO



STATO MODIFICATO - Nuova Rappresentazione grafica

Nuovo edificio scolastico - Loc. Bellavista



STATO ATTUALE vigente

Nuovo edificio scolastico - Loc. Bellavista



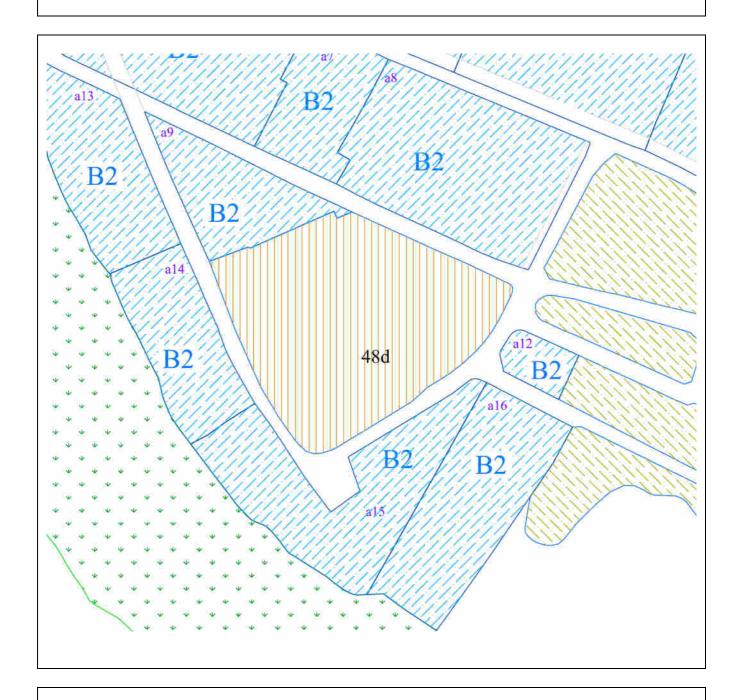
STATO ATTUALE - Nuova Rappresentazione grafica

Nuovo edificio scolastico - Loc. Bellavista

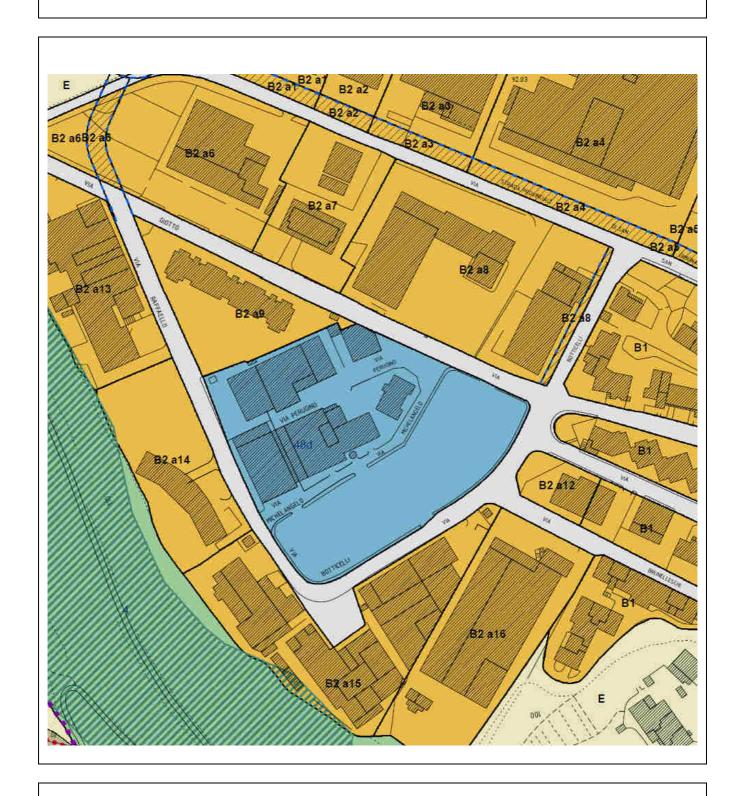


STATO MODIFICATO - Nuova Rappresentazione grafica

Trasformazione area scolastica in Loc. Palagetto



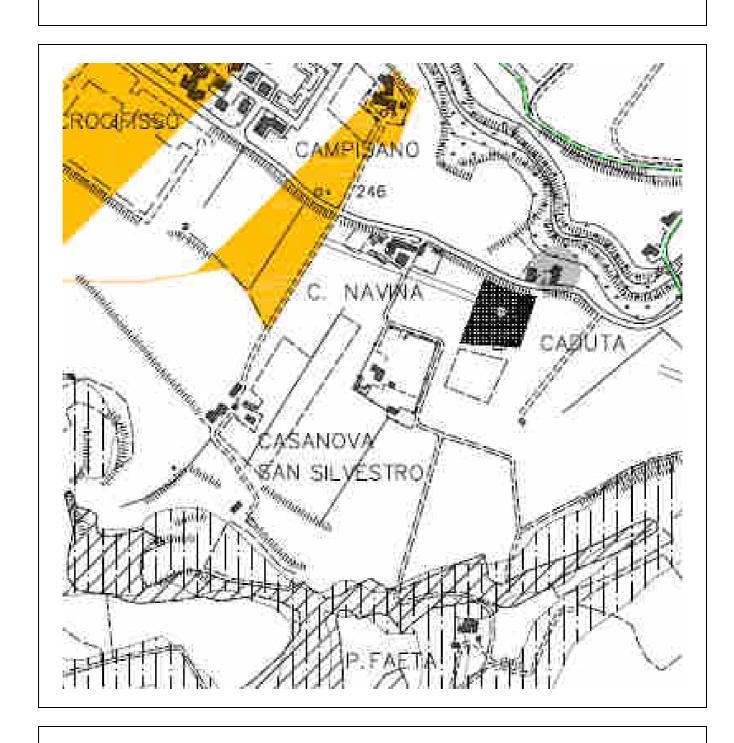
Trasformazione area scolastica in Loc. Palagetto



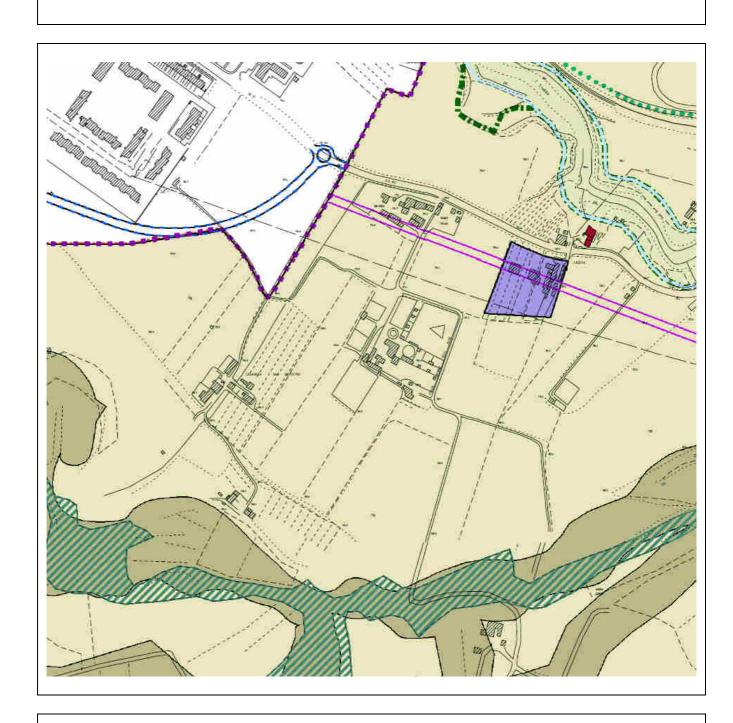
Trasformazione area scolastica in Loc. Palagetto



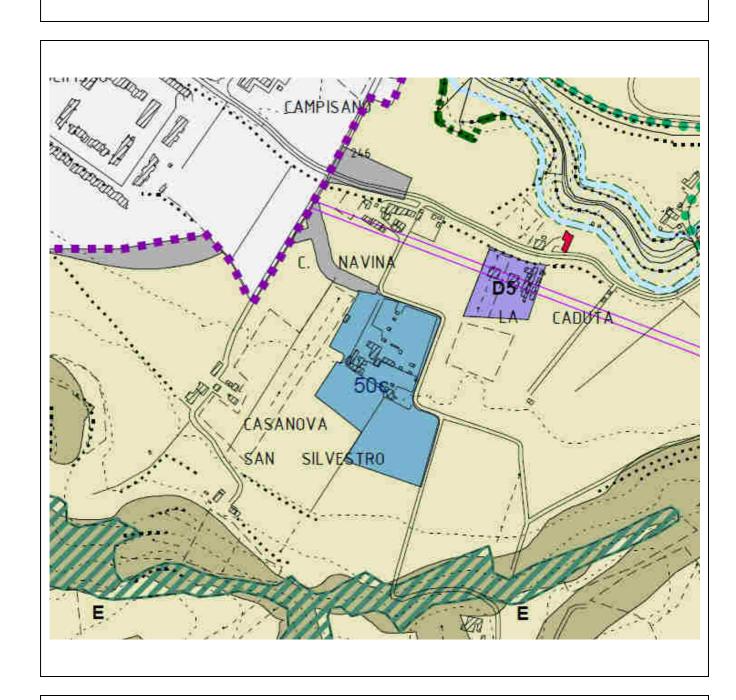
Loc. LA CADUTA Definizione di impianto sportivo (centro ippico)



Loc. LA CADUTA Definizione di impianto sportivo (centro ippico)



Loc. LA CADUTA Definizione di impianto sportivo (centro ippico)



Modifica area da Servizi a Impianti Sportivi nella zona Bernino



Modifica area da Servizi a Impianti Sportivi nella zona Bernino



Modifica area da Servizi a Impianti Sportivi nella zona Bernino



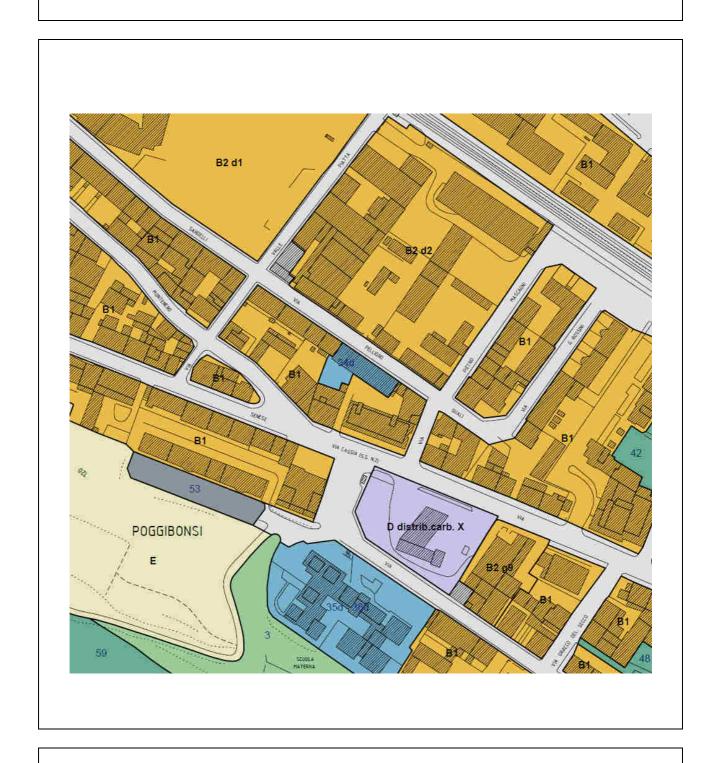
Modifica di una parte del cortile della Scuola Elementare "Calamandrei" da "B1" a "Edifici e aree pubbliche"



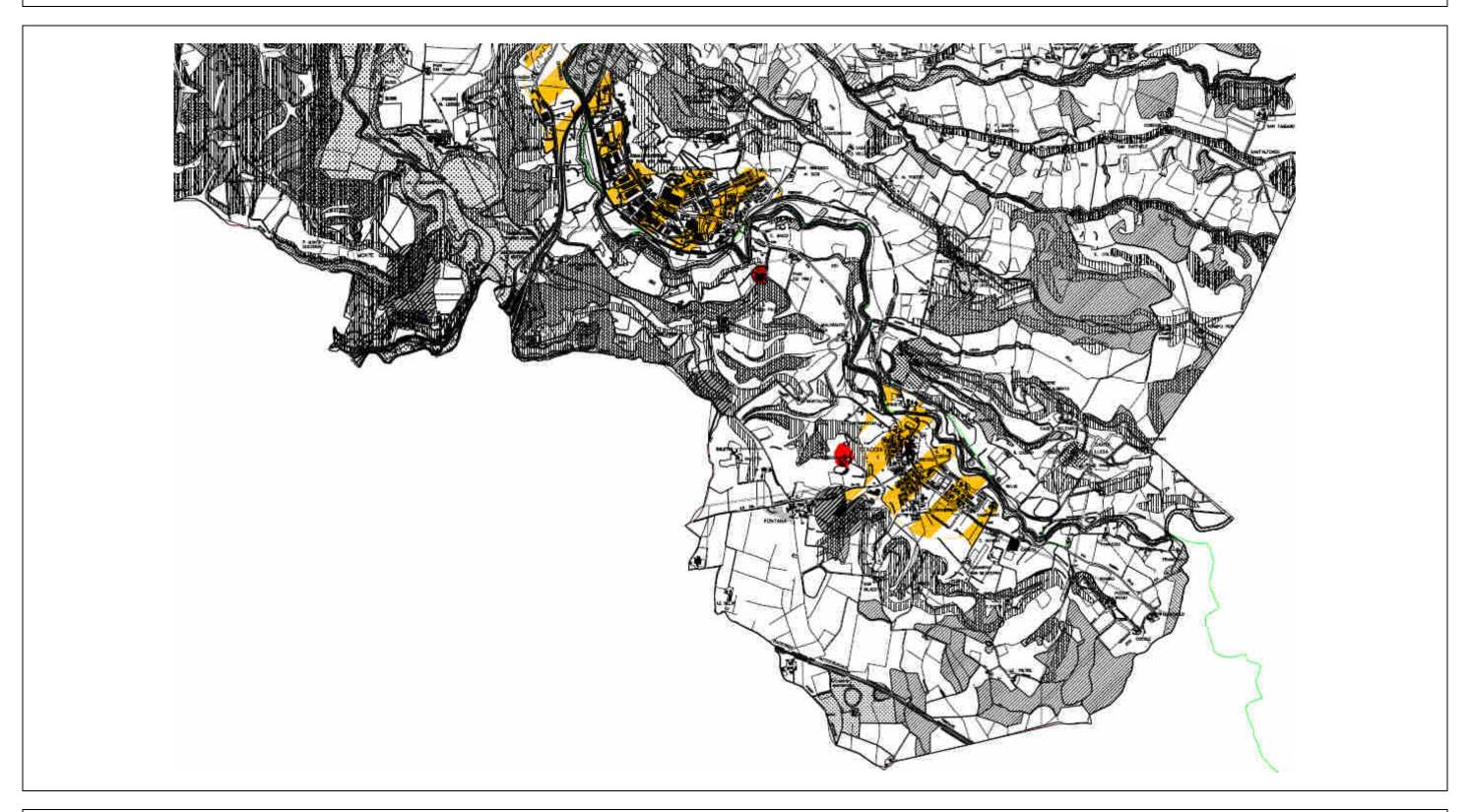
Modifica di una parte del cortile della Scuola Elementare "Calamandrei" da "B1" a "Edifici e aree pubbliche"



Modifica di una parte del cortile della Scuola Elementare "Calamandrei" da "B1" a "Edifici e aree pubbliche"



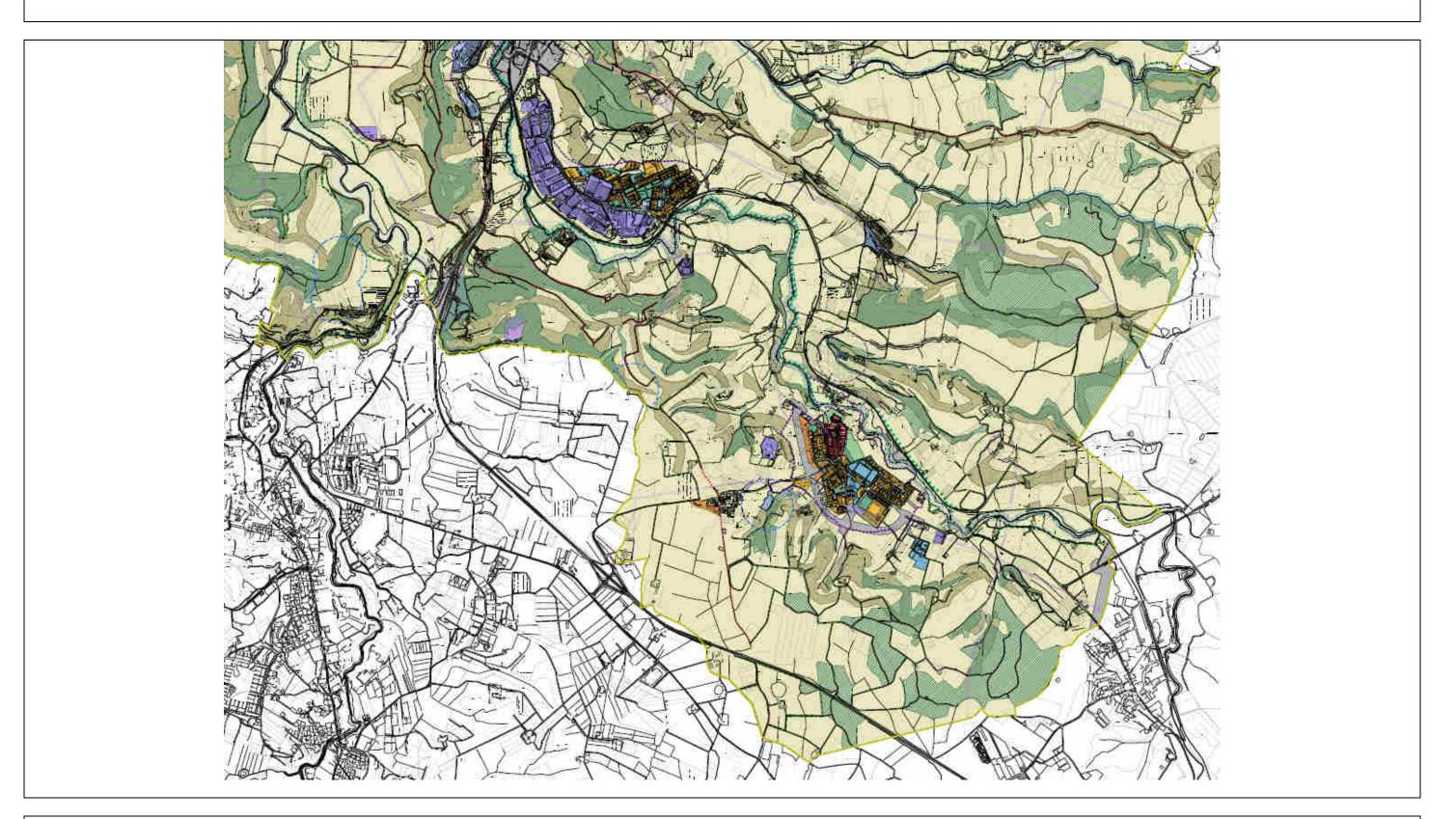
Conferma previsione di Pista ciclabile nel tratto Bellavista - Monteriggioni



STATO ATTUALE vigente

(nota: il tracciato è stato rappresentato in "verde" anziché in "nero" per una migliore individuazione)

Conferma previsione di Pista ciclabile nel tratto Bellavista - Monteriggioni



STATO ATTUALE trasposto e STATO MODIFICATO - Nuova Rappresentazione grafica

Trasposizione cartografica del Regolamento Urbanistico LEGENDE

STATO ATTUALE

Legenda Tavole nn. 1 e 2 (scala 1 : 10.000)

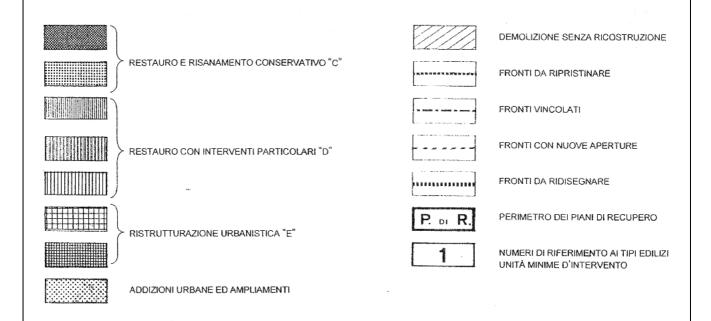
	aree urbane		ambiti A1 art. 22
0	stazioni linee ferroviarie art. 11		aree protezione pozzi e sorgenti art. 22
	corridoi infrastrutturali art. 12		edifici di rilevante valore art. 27
	tracciati storici art. 13		zone industriali D art. 31-38
<u>.</u>	edifici e aree pubbliche art. 16	1000000	aree e attrezzature turistiche art. 39
	servizi pubblici art. 17		addizioni borghi rurali art. 51
	linee elettriche art. 17		aree con forte pendenza e crinali art. 53
	distributori di carburanti art. 19		aree boscate art. 54
A A A A A A A A A A A A A A A A A A A	cave e attività estrattive art. 20		ambito di reperimento aree protette art. 55
, + '+ '+ '+ '+ '+ '+ '+ '+ '+ '+ '+ '+ '	vincoli cimiteriali art. 21		pista ciclabile
	aree di protezione idraulica art. 22		confine comunale

Legenda Tavole da n. 3 a n. 9 (scala 1 : 2.000)

	servizi sovracomunali art. 10		area fluviale di protezione idraul art. 22
0	Linee ferroviarie, stazioni art. 11		area a rischio frana e rischio idra art. 22
///	Viabilità principale, comdoi infrastrutturali art. 12		centri storici art. 23
	giardini/verde pubblico art. 14		perimetro tubano art. 26
4 4	parchi pubblici art. 14		edifici di rilevante valore art. 27
	parcheggi pubblici art. 15		facciate vincolate art. 27
	edifici e aree pubblici art. 16		zone di completamento B1 art. 28
5555	edifici e aree pubblici art. 17		zone di ristrutturazione B2 art. 29
	Associazioni sociali e di volontariato art. 18	*	edifici sopraelevabili
	distributori carburanti art. 19		zone di espansione C1 art. 30
X	distributori carburanti incompatibili con la zona-art. 19 c.6		Zone industriali D art. 31-38
+ +	vincoli cimiteriali art. 21		aree ed atrezz, turistiche art. 39

Legenda Tavola n. 10 (scala 1 : 1.000)

POGGIBONSI - Centro Storico Interventi ammessi



Legenda Tavola n. 12 (scala 1 : 1.000)

STAGGIA - Centro Storico Interventi ammessi

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO "C"	FRONTE DA RIDISEGNARE
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO "C"	PERCORSO PEDONALE
RESTAURO CON INTERVENTI PARTICOLARI "D"	CONFINE DELL'AREA SOGGETTA A PIANO DI RECUPERO
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (SOSTITUZIONE) "E"	AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI COLLETTIVI
ADDIZIONE URBANA	AREE DI VERDE PUBBLICO
DEMOLIZIONE	AREE E CORTI PRIVATE
FRONTE VINCOLATO	D7 SCHEDA INTERVENTO
	S SCHEDA INTERVENTO

Trasposizione cartografica del Regolamento Urbanistico

LEGENDE

STATO MODIFICATO

(nuova rappresentazione grafica)

	zone B1 di completamento art. 28		servizi sovracomunali art. 10
	zone B2 di ristrutturazione art. 29		giardini/verde pubblico art. 14
	aree a cessione (viabilità)		parchi pubblici art. 14
	zone C1 di espansione art. 30		parcheggi pubblici art. 15
	Zone D con scheda specifica cave art. 20	7.2	edifici e aree pubblici art. 16
	Zone D con scheda specifica distr. carb e distr. carb. incompatibili (X) art. 19		servizi pubblici art. 17
	Zone ind. D0, D1, D2, D3, D4, D5, D6 art. 31-38	x n°	identificativo di riferimento per le aree a standard
(Zone D7 per aree ed attrezzature turistiche art, 39		Associazioni sociali e di volontariato art. 18
	Zone E con scheda specifica		linee elettriche art_17
	Zone E	•••••	pista ciclabile
0	Zona F Linee ferroviarie, stazioni art. 11	•••••	tracciati storici art. 13
	Zona F Vlabilità principale, corridoi infrastrutturali art. 12	*	edifici sopraelevabili
	Viabilità di progetto		edifici di rilevante valore art. 27
	perimetro urbano art. 26		facciate vincolate art. 27
sc	identificativo di riferimento per le Schede		centri storici art. 23
	vincoli cimiteriali art. 21		aree con forte pendenza e crinali art. 53
	area fluviale di protezione idraulica, ambiti A1 aree rischio frana e rischio idraulico art. 22		aree boscate art. 54
C.E.	casse di espansione art. 22		ambito reperimento aree protette art. 55
	aree protezione pozzi e sorgenti art. 22		

