

**REGOLAMENTO URBANISTICO
NORME DI ATTUAZIONE
VARIANTE – CONFRONTO FRA NORME PROPOSTE E NORME APPROVATE DALLA
COMMISSIONE AMBIENTE E TERRITORIO**

NORME PROPOSTE	NORME APPROVATE
<p data-bbox="241 240 987 268"><i>Art. 28 – Centri urbani - Zone di completamento. Sottozone B1</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="147 320 1081 432">1. Sono le zone già edificate e consolidate nelle funzioni e nell'assetto urbanistico, comprese nei centri abitati di Poggibonsi, Bellavista e Staggia Senese. <li data-bbox="147 440 1081 512">2. Per tali aree, corrispondenti alle Zone B del D.M. 1444/68, si prevede il mantenimento della attuale configurazione urbanistica. <li data-bbox="147 520 1081 807">3. <i>Destinazioni d'uso consentite:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="192 560 405 587">- residenziale <li data-bbox="192 603 461 630">- attività terziarie <li data-bbox="192 646 483 673">- turistico-ricettiva <li data-bbox="192 689 797 716">- artigianale compatibile con la residenza <li data-bbox="192 732 1055 807">- di servizio con esclusione dei luoghi di intrattenimento e i servizi per gli animali. <li data-bbox="147 815 1081 887">4. Sono vietate le destinazioni d'uso non comprese nell'elenco di cui sopra. <li data-bbox="147 895 1081 1410">5. Le destinazioni d'uso comprese nell'elenco di cui sopra sono consentite con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="192 975 1081 1410">- per i locali non residenziali o destinati ad accessori di un'abitazione e collocate al piano terreno di edifici esistenti è vietata la trasformazione in residenziali se le aperture fonte di illuminazione per gli alloggi, con esclusione, quindi, delle porte di accesso, non distano almeno cinque metri da aree pubbliche, di uso pubblico o condominiali. Nel caso che le finestre si affaccino su superfici coperte da logge o porticati, anche se di tipo privato, la distanza dei cinque metri dovrà essere verificata dal filo esterno delle logge o porticati. 	<p data-bbox="1198 240 1944 268"><i>Art. 28 – Centri urbani - Zone di completamento. Sottozone B1</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1104 320 2038 432">1. Sono le zone già edificate e consolidate nelle funzioni e nell'assetto urbanistico, comprese nei centri abitati di Poggibonsi, Bellavista e Staggia Senese. <li data-bbox="1104 440 2038 512">2. Per tali aree, corrispondenti alle Zone B del D.M. 1444/68, si prevede il mantenimento della attuale configurazione urbanistica. <li data-bbox="1104 520 2038 791">3. <i>Destinazioni d'uso consentite:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1149 560 1361 587">- residenziale <li data-bbox="1149 603 1406 630">- attività terziarie <li data-bbox="1149 646 1417 673">- turistico-ricettiva <li data-bbox="1149 689 1709 716">- artigianale compatibile con la residenza <li data-bbox="1149 732 1951 791">- di servizio con esclusione dei luoghi di intrattenimento e i servizi per gli animali. <p data-bbox="1104 799 2038 871">Sono vietate le destinazioni d'uso non comprese nell'elenco di cui sopra.</p> <li data-bbox="1104 879 2038 1410">4. Le destinazioni d'uso comprese nell'elenco di cui sopra sono consentite con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1149 959 2038 1350">- per i locali non residenziali o destinati ad accessori di un'abitazione e collocate al piano terreno di edifici esistenti è vietata la trasformazione in residenziali se le aperture fonte di illuminazione per gli alloggi, con esclusione, quindi, delle porte di accesso, non distano almeno cinque metri da aree pubbliche o di uso pubblico e tre metri da aree che non siano di esclusiva pertinenza dell'unità immobiliare. Nel caso che le finestre si affaccino su superfici coperte da logge o porticati, anche se di tipo privato, la distanza di cui sopra dovrà essere verificata dal filo esterno delle logge o porticati. <li data-bbox="1149 1358 2038 1410">- Il cambiamento della destinazione d'uso è sempre subordinato all'acquisizione del parere di fattibilità da parte dell'ente gestore

- Il cambiamento della destinazione d'uso è sempre subordinato all'acquisizione del parere di fattibilità da parte dell'ente gestore della risorsa idrica oltrechè dalla dimostrata fattibilità di tutti gli altri adeguamenti infrastrutturali.

- Il cambio di destinazione dei locali ad uso autorimessa è consentito esclusivamente previa dimostrazione che la quantità di posti auto necessari ai sensi della L. 122/89, e comunque almeno n. 2 posti auto per ogni alloggio compreso nell'edificio interessato, viene soddisfatta anche senza l'apporto del locale che si intende trasformare.

Categorie di intervento consentite:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia .

- La realizzazione di nuovi volumi è consentita esclusivamente nei seguenti casi:

▪ per spazi verdi di superficie compresa tra 100 e 500 mq è consentita l'installazione di un box con superficie coperta di mq 4,00 ed altezza in gronda di m.1,80. Per spazi verdi di misura superiore a mq 500 è consentita l'installazione di n. 2 box con superficie coperta di mq 4,00 ciascuno ed altezza in gronda di m 1,80. Tali annessi dovranno comunque rispettare le distanze dai confini di proprietà e da altri edifici come previsto dalle norme del Regolamento Urbanistico.

6. Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

della risorsa idrica oltre che dalla dimostrata fattibilità di tutti gli altri adeguamenti infrastrutturali.

- Il cambio di destinazione dei locali ad uso autorimessa è consentito esclusivamente previa dimostrazione che la quantità di posti auto necessari ai sensi della L. 122/89, e comunque almeno n. 2 posti auto per ogni alloggio compreso nell'edificio interessato, viene soddisfatta anche senza l'apporto del locale che si intende trasformare.

5. *Categorie di intervento consentite:*

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia.

La realizzazione di nuovi volumi è consentita esclusivamente nei seguenti casi:

▪ per ampliamenti di edifici esistenti, nella misura massima del 10% del volume esistente, nel rispetto delle distanze di cui all'art.9 del D.M. 1444/68 e a condizione che, nel caso di ampliamenti mediante sopraelevazione, non si ottenga edifici con altezze superiori a tre piani fuori terra.

▪ per spazi verdi di superficie compresa tra 100 e 500 mq è consentita l'installazione di un box con superficie coperta di mq 4,00 ed altezza in gronda di m.1,80. Per spazi verdi di misura superiore a mq 500 è consentita l'installazione di n. 2 box con superficie coperta di mq 4,00 ciascuno ed altezza in gronda di m 1,80. Tali annessi dovranno comunque rispettare le distanze dai confini di proprietà e da altri edifici come previsto dalle norme del Regolamento Urbanistico.

6. Sono vietate le categorie d'intervento non comprese nell'elenco di cui sopra.

Art. 29 – Centri urbani - Aree di ristrutturazione urbanistica. Sottozone B2

Sono le zone, incluse nei centri abitati, che presentano potenzialità di trasformazione nell'ambito di un complessivo disegno di rinnovo urbano, in assenza del quale sono destinate a conservare sostanzialmente l'attuale configurazione urbanistica. Tali aree, non essendo per il momento incluse nel quadro previsionale strategico, sono ricondotte alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti di cui all'art. 55, comma 1, lettera a) della L.R. 1/2005.

Nelle aree di cui sopra sono vietati il frazionamento delle unità immobiliari ed il mutamento della destinazione d'uso, fatta salva la possibilità di cui all'art. 9 della L. 122/89 per la realizzazione di autorimesse al piano terra di edifici esistenti. Sugli edifici in questione sono consentite tutte le categorie d'intervento fino alla Ristrutturazione Edilizia con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione e delle addizioni funzionali. Sono vietate le altre categorie d'intervento.

Art. 29 – Centri urbani - Aree di ristrutturazione urbanistica. Sottozone B2

1. Sono le zone, incluse nei centri abitati, che presentano potenzialità di trasformazione nell'ambito di un complessivo disegno di rinnovo urbano, in assenza del quale sono destinate a conservare sostanzialmente l'attuale configurazione urbanistica. Tali aree, non essendo per il momento incluse nel quadro previsionale strategico, sono ricondotte alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti di cui all'art. 55, comma 1, lettera a) della L.R. 1/2005.
2. Nelle aree di cui sopra sono vietati il frazionamento delle unità immobiliari ed il mutamento della destinazione d'uso, fatta salva la possibilità di cui all'art. 9 della L. 122/89 per la realizzazione di autorimesse al piano terra di edifici esistenti. Sugli edifici in questione sono consentite tutte le categorie d'intervento fino alla Ristrutturazione Edilizia con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione e delle addizioni funzionali. Sono vietate le altre categorie d'intervento.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica in corso di realizzazione è consentito il completamento delle opere iniziate, anche mediante, qualora ne ricorrano le condizioni, la proroga degli atti abilitativi rilasciati o il rilascio di nuovi atti abilitativi per il completamento delle opere stesse. Tale possibilità è consentita a condizione che i lavori vengano eseguiti nel rispetto della normativa e dei parametri sulla base dei quali sono stati assentiti e che, all'entrata in vigore della presente norma, siano state completamente realizzate almeno le strutture di fondazione.

AREE INDUSTRIALI

Art. 34 – Aree industriali - Zone di espansione D2

1. In considerazione della particolare delicatezza dell'assetto idrogeologico e della necessità di tutelare gli acquiferi della zona, come risultante anche dal P.T.C.P, nelle zone D2 sono consentiti esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti. Interventi di ristrutturazione urbanistica e di espansione degli insediamenti esistenti potranno essere consentiti esclusivamente mediante approvazione di un unico Piano di Lottizzazione, e conseguente sottoscrizione di apposita convenzione, comprendente tutte le aree classificate D2 escluso quelle completamente realizzate. In tal caso dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- R.C. = 46%
 - h max edifici = m 11,00
 - piani utili massimi = n. 2
 - distanza minima dal filo stradale = m 10,00
 - distanza tra edifici: come da art.9 D.M. 1444/68
 - superficie coperta complessiva (comprensiva degli edifici già realizzati anche se compresi in lottizzazioni già realizzate) = mq 120.000
 - superficie minima per opere di urbanizzazione, esclusa la viabilità = 10% della superficie territoriale a copertura delle necessità derivanti dagli insediamenti artigianali-industriali e mq 80 (di cui almeno mq 40 a parcheggio) per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento a copertura delle necessità derivanti dagli insediamenti di tipo commerciale e direzionale.
- 6.rapporto massimo tra superficie fondiaria e superficie territoriale

Art. 34 – Aree industriali - Zone di espansione D2

1. In considerazione della particolare delicatezza dell'assetto idrogeologico e della necessità di tutelare gli acquiferi della zona, come risultante anche dal P.T.C.P, nelle zone D2 sono consentiti esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti. Nelle aree interessate da piani attuativi approvati è consentita la realizzazione di attrezzature ed impianti necessari allo svolgimento di attività produttive, a condizione che gli stessi siano previsti nel Piano Attuativo, non costituiscano volume urbanistico o superficie coperta e non superino l'altezza massima prevista dal Piano Attuativo. Nel caso di interventi di nuova costruzione in corso di realizzazione è consentito il completamento delle opere iniziate, anche mediante, qualora ne ricorrano le condizioni, la proroga degli atti abilitativi rilasciati o il rilascio di nuovi atti abilitativi per il completamento delle opere stesse. Tale possibilità è consentita a condizione che i lavori vengano eseguiti nel rispetto della normativa e dei parametri sulla base dei quali sono stati assentiti e che, all'entrata in vigore della presente norma, siano state completamente realizzate almeno le strutture di fondazione. Interventi di ristrutturazione urbanistica e di espansione degli insediamenti esistenti potranno essere consentiti esclusivamente mediante approvazione di un unico Piano di Lottizzazione, e conseguente sottoscrizione di apposita convenzione, comprendente tutte le aree classificate D2 escluso quelle completamente realizzate. In tal caso dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- R.C. = 46%

= 0,7

2. **Destinazioni d'uso consentite:**

- artigianale – industriale;
- di servizio;
- commerciale limitatamente ai “materiali ingombranti”

- h max edifici = m 11,00
- piani utili massimi = n. 2
- distanza minima dal filo stradale = m 10,00
- distanza tra edifici: come da art.9 D.M. 1444/68
- superficie coperta complessiva (comprensiva degli edifici già realizzati anche se compresi in lottizzazioni già realizzate) = mq 120.000
- superficie minima per opere di urbanizzazione, esclusa la viabilità = 10% della superficie territoriale a copertura delle necessità derivanti dagli insediamenti artigianali-industriali e mq 80 (di cui almeno mq 40 a parcheggio) per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento a copertura delle necessità derivanti dagli insediamenti di tipo commerciale e direzionale.

2. *Destinazioni d'uso consentite:*

- artigianale – industriale;
 - di servizio;
- commerciale limitatamente ai “materiali ingombranti”.