



COMUNE DI POGGIBONSI

Provincia di Siena



Piano Regolatore Generale

REGOLAMENTO URBANISTICO

9[^] VARIANTE

Relazione tecnica

SETTORE EDILIZIA E URBANISTICA
IL DIRIGENTE
Arch Pietro BUCCIARELLI

Aprile 2011



OBIETTIVI DELLA VARIANTE

L'obiettivo strategico fondamentale della variante 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 limitare alcuni interventi di trasformazione edilizia e urbanistica in maniera da consentire con la redazione, nel prossimo futuro, di nuovi strumenti urbanistici che introducano, sulla base delle nuove tecniche di pianificazione e delle nuove sensibilità urbanistiche, una migliore configurazione del complessivo disegno urbano.

PROPOSTE DI VARIANTE

- Modifica all'art.3 al fine di precisare le modalità del monitoraggio sulla attuazione delle previsioni di Regolamento Urbanistico;
- Modifica all'art.6 al fine di precisare, in conformità alla vigente legislazione, le modalità di attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico;
- 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);
- Modifica all'art.34 allo scopo di riconfigurare gli interventi consentiti nelle zone di espansione industriale (Zone D2);
- Modifica agli artt. 42, 43, 47, 50 allo scopo di riconfigurare gli interventi consentiti nelle zone agricole.

VERIFICHE E VALUTAZIONI

Ai fini del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica e di valutazione integrata occorre mettere in evidenza che la variante in oggetto introduce esclusivamente limitazioni alle previsioni di trasformazione edilizia e urbanistica già contenute nel regolamento urbanistico vigente.

In virtù della natura essenzialmente cautelare e di salvaguardia delle disposizioni normative che si intende introdurre, come della completa assenza di modifiche cartografiche, si ritiene che la variante in questione possa essere esclusa dalla valutazione integrata ai sensi dell'art.2, comma 3, del D.P.G.R. 4/R/2007 di attuazione dell'art.11, comma5, della L.R. 1/2005.

Più precisamente si ricorda infatti che, ai sensi dell'art.5, della L.R. 10/2010, sono sottoposti a V.A.S. i piani e i programmi (...) della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a V.I.A. o a verifica di assoggettabilità a V.I.A., di cui agli allegati II, III e 4 del D.Lgs. 152/2006; nonché i piani e i programmi per i quali, in considerazione di possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come Zone di Protezione Speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e di quelli classificati come Siti di Importanza Comunitaria per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'art.5 del Decreto del Presidente della Repubblica 08.07.1997 n.357 (Regolamento recante attuazione della Direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali) ai



sensi di quanto indicato dall'art.14 della L.R. 1/2005 e dall'art. 2 del D.P.G.R. n. 4/R/2007 (Regolamento di attuazione dell'art.11, comma 5, della L.R.1/2005).

Pertanto sulla base dei riferimenti normativi precedentemente richiamati le varianti oggetto della presente relazione non sono soggette a procedura di Valutazione Ambientale Strategica. Inoltre, tenendo a riferimento i criteri definiti all'art.14 della L.R.1/2005 e delle disposizioni di cui all'art.2 del D.P.G.R. 4/R/2007 e stante i contenuti specifici delle varianti, riconducibili sostanzialmente ad una limitazione degli interventi di trasformazione, le stesse non sono soggette a valutazione integrata. Infatti la variante, descritta in maniera sintetica, consiste esclusivamente nella introduzione delle seguenti misure:

- limitazione degli interventi e, più in generale, delle possibilità di trasformazione edilizia e urbanistica nelle zone A e B1;
- eliminazione completa delle previsioni di ristrutturazione urbanistica nelle zone B2;
- eliminazione delle possibilità di espansione nelle zone D2, salvo adozione di nuova pianificazione attuativa con riduzione della capacità edificatoria dei Piani Attuativi vigenti;
- limitazione delle possibilità di trasformazione sugli edifici del territorio aperto.

La Giunta Comunale ha approvato con Delibera n. 58 del 10/03/2011 il Documento Preliminare relativo alla verifica di assoggettabilità. Tale documento è stato trasmesso ai seguenti soggetti competenti in materia ambientale:

Regione Toscana – Giunta Regionale – settore Sperimentazione e Apporti Collaborativi per gli strumenti della pianificazione delle province e dei comuni
Ufficio Tecnico del Genio Civile di Siena
Provincia di Siena
Azienda U.S.L. n°7
Consorzio Bonifica Toscana Centrale
Acque S.p.a.
ATO acque
A.R.P.A.T. Servizio Provinciale di Siena
Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Siena e Grosseto
Soprintendenza Archeologica per la Toscana.
Corpo Forestale dello Stato

Nel termine di trenta giorni non sono pervenute osservazioni che abbiano evidenziato, relativamente agli effetti attesi della variante, una possibilità di aggravio della pressione sulle matrici ambientali e che, di conseguenza, abbiano proposto di effettuare la necessità di effettuare la valutazione ambientale strategica.

In ragione delle considerazioni svolte, la Giunta Comunale, in qualità di autorità competente, ha deciso di non assoggettare a V.A.S. la variante in questione e di escludere la stessa dalla V.I..



**REGOLAMENTO URBANISTICO
NORME DI ATTUAZIONE
VARIANTE – CONFRONTO FRA NORME VIGENTI E NORME
VARIATE**



STATO VIGENTE	STATO MODIFICATO
<p data-bbox="300 248 635 282"><i>Art. 3 – Durata e validità</i></p> <ol data-bbox="151 322 783 2074" style="list-style-type: none"><li data-bbox="151 322 783 389">1. Il Regolamento urbanistico ha validità a tempo indeterminato.<li data-bbox="151 394 783 647">2. Al momento della definitiva approvazione del Regolamento urbanistico ogni altro strumento urbanistico di iniziativa pubblica vigente in precedenza decade automaticamente, ad esclusione dei Piani per l'edilizia economica e popolare e dei Piani per gli insediamenti produttivi non ancora completamente ultimati.<li data-bbox="151 651 783 976">3. I piani attuativi di iniziativa privata vigenti al momento della entrata in vigore delle norme del Regolamento urbanistico mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza. Fatto salvo quanto previsto al comma successivo i piani stessi possono essere adeguati, su richiesta dei privati interessati, alle nuove norme contenute nel presente Regolamento.<li data-bbox="151 981 783 1234">4. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di concessioni edilizie relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o a altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.<li data-bbox="151 1238 783 1451">5. Secondo quanto previsto ai punti c), d) ed e) dell'art. 28 della L.R. 5/95, dopo cinque anni dalla data di approvazione del Regolamento urbanistico, qualora non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi decade la previsione urbanistica per:<ul data-bbox="220 1456 783 1854" style="list-style-type: none"><li data-bbox="220 1456 783 1601">- le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standards del D.M. 2.4.1968, n. 1444;<li data-bbox="220 1606 783 1783">- le aree soggette a Piano Attuativo, quando non sia ancora stata stipulata la convenzione o i proponenti non si siano impegnati, con atto unilaterale d'obbligo, per quanto loro compete nei confronti del Comune;<li data-bbox="220 1787 783 1854">- le infrastrutture da realizzarsi all'esterno dei centri abitati.<li data-bbox="151 1859 783 2004">6. In caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante, essere confermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal Piano Strutturale.<li data-bbox="151 2009 783 2074">7. Con cadenza almeno biennale il Comune provvede alla verifica dello stato di attuazione	<p data-bbox="957 248 1292 282"><i>Art. 3 – Durata e validità</i></p> <ol data-bbox="809 322 1441 2074" style="list-style-type: none"><li data-bbox="809 322 1441 389">1. Il Regolamento urbanistico ha validità a tempo indeterminato.<li data-bbox="809 394 1441 647">2. Al momento della definitiva approvazione del Regolamento urbanistico ogni altro strumento urbanistico di iniziativa pubblica vigente in precedenza decade automaticamente, ad esclusione dei Piani per l'edilizia economica e popolare e dei Piani per gli insediamenti produttivi non ancora completamente ultimati.<li data-bbox="809 651 1441 943">3. I piani attuativi di iniziativa privata vigenti al momento della entrata in vigore delle norme del Regolamento urbanistico, mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza. Fatto salvo quanto previsto al comma successivo i piani stessi possono essere adeguati, su richiesta dei privati interessati, alle nuove norme contenute nel presente Regolamento.<li data-bbox="809 947 1441 1272">4. Fermo restando il rispetto delle norme di Regolamento Urbanistico, che sono in ogni modo prevalenti, rimangono salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di concessioni edilizie relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o a specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.<li data-bbox="809 1276 1441 1601">5. Secondo quanto disposto dall'art. 55, comma 5, della L.R. 1/2005, le previsioni relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi.<li data-bbox="809 1606 1441 1751">6. Allo scopo di controllare l'aumento del carico urbanistico e gli effetti ambientali conseguenti, il Comune tiene sotto monitoraggio gli interventi consentiti dal presente R.U.. Il monitoraggio riguarda tutti gli interventi comunque denominati, compreso quelli che secondo le disposizioni del punto 2.9 della normativa di P.S. non concorrono al dimensionamento, quando essi comportino aumento di superficie utile lorda o mutamento di destinazione d'uso. <p data-bbox="809 2009 1441 2074">Oltre che alla scadenza quinquennale di cui all'art 55, comma 7, della L.R. 1/05, il</p>



<p>delle previsioni del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico. La relazione tecnica di conclusione della verifica è valutata dagli organi politici della Amministrazione comunale, anche al fine di attuare le eventuali correzioni o modifiche alle previsioni attraverso apposite eventuali varianti.</p>	<p>monitoraggio viene eseguito quando necessario in relazione alle attività di aggiornamento del quadro conoscitivo, a quelle di coordinamento con le azioni comunali di settore e in occasione di varianti al RU che incidano sugli interventi oggetto di monitoraggio.</p> <p>Le attività di monitoraggio sono contenute in apposita relazione, redatta dall'ufficio competente, nella quale sono descritti gli stati di attuazione del RU anche in riferimento al Piano Strutturale vigente, al coordinamento con le politiche comunali di settore e alle sinergie con la programmazione economico e finanziaria del Comune. Tale relazione avrà pertanto lo scopo di:</p> <ul style="list-style-type: none">- indicare le necessità di aggiornamento del quadro conoscitivo alla luce delle eventuali modifiche intervenute, descrivendo lo stato dell'ambiente in relazione agli effetti delle medesime;- verificare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in rapporto al programma triennale comunale;- controllare lo stato della progettazione e l'attuazione degli interventi, pubblici o privati, nelle aree di ristrutturazione urbanistica e di espansione;- aggiornare il bilancio del dimensionamento previsto dal R.U. con riferimento, anche, alle previsioni del Piano Strutturale vigente;- accertare l'integrazione tra attuazione delle previsioni di R.U. e l'azione degli enti gestori delle risorse e dei servizi. <p>A seguito del monitoraggio il Comune modifica e integra, quando necessario, il Regolamento Urbanistico, al fine di migliorarne l'efficacia e prende in considerazione la formazione di varianti o di un nuovo Regolamento Urbanistico.</p>
---	--



Art. 6 – Forme di attuazione

1. L'attuazione degli interventi edilizi avviene per intervento diretto, mediante rilascio di autorizzazione o concessione edilizia da parte dell'Amministrazione Comunale. Qualora ricorrano le condizioni sarà possibile il ricorso a interventi con concessioni convenzionate per la realizzazione diretta di opere pubbliche o di pubblico interesse da parte dei concessionari.

2. Sulle tavole di progetto sono indicati gli interventi possibili in ciascuna zona. In assenza di altre indicazioni e delle schede di cui ai commi successivi sarà possibile la realizzazione degli interventi direttamente da parte dei concessionari.

3. Per la attuazione di alcuni degli interventi previsti nel Regolamento urbanistico sono stati predisposte le schede degli interventi, che contengono gli elementi indispensabili per il coordinamento dei singoli interventi edilizi, quali strade, piazze, percorsi e parcheggi; destinazioni d'uso e localizzazioni dei servizi; dimensionamento con indicazione della superficie utile da edificare; orientamento e posizione dei corpi di fabbrica; organizzazione delle aree a verde e degli spazi aperti di corredo. Qualora gli interventi proposti siano conformi alle indicazioni delle schede si potrà procedere con il rilascio di concessioni edilizie convenzionate, in cui dovranno essere comprese le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di cessione delle aree relative, come precisato nelle norme relative a ciascun intervento. In caso invece si ritenga opportuno modificare le previsioni contenute nelle schede si dovranno preventivamente redarre piani attuativi ai sensi dell'art. 31 della L.R.5/95.

4. I progetti ed i piani attuativi, quando richiesti, dovranno interessare tutta l'area inclusa nei perimetri. I piani e i progetti dovranno essere sottoscritti dai proprietari che rappresentino almeno una quota non inferiore al 75% dell'intera proprietà dell'area interessata.

5. Quando richiesti dalle norme del Regolamento urbanistico o nelle aree individuate dalla Amministrazione comunale come zone di recupero ai sensi della legge 457/78 possono essere proposti dai privati Piani di recupero, ai sensi delle disposizioni di legge vigenti.

Art. 6 – Forme di attuazione

1. Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano, in osservanza alla vigente legislazione, al Regolamento Edilizio Comunale ed alle presenti norme, mediante:

- Piani Attuativi con i criteri e le modalità di cui al Titolo V°, Capo IV°, della L.R. 1/2005. La redazione del Piano Attuativo è sempre obbligatoria per interventi in zone di espansione, per interventi di ristrutturazione urbanistica e in tutti i casi previsti esplicitamente dalla L. 1150/1942, da altre leggi vigenti o dalle presenti norme.
- Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui all'art 42 della L.R. 1/2005;
- Interventi diretti previo atto abilitativo come specificato al Titolo VI° della L.R. 1/2005.



Art. 24 Centri storici – Interventi ammessi

1. Per gli edifici e le aree di particolare valore, soggetti alla conservazione totale dell'organismo edilizio nei suoi elementi tipologici, strutturali e formali, indicati con il simbolo "C" sulle tavole sono ammessi esclusivamente interventi che non eccedano la categoria del restauro.

2. Per gli edifici e le aree di pregio, che comunque non presentano caratteri di tipicità e di conservazione tali da meritare una conservazione integrale, indicati con il simbolo "D" sulle tavole sono ammessi interventi che non eccedano il restauro, con la possibilità di eseguire gli interventi di seguito descritti. In caso di grave degrado fisico sono consentiti la sostituzione di parte degli elementi strutturali orizzontali (solai) mediante tecniche e materiali diversi da quelli esistenti o tradizionali, e lo spostamento di essi, fatta esclusione di quello di copertura, in un intervallo da contenere entro 30 centimetri. Sono esclusi da questi interventi di sostituzione e di spostamento i solai voltati o cassettoni o decorati o in presenza di elementi architettonici rilevanti quali archi o architravi. Sono inoltre ammessi interventi di modifica delle aperture esistenti sui fronti, consistenti in limitate traslazioni di esse, comunque non superiori a 30 cm. e in piccole variazioni delle loro dimensioni purché non risultino alterati l'assetto compositivo e la scansione originaria dei fronti e siano mantenuti o ripristinati i caratteri morfologici tradizionali. Le aperture modificate debbono uniformarsi alle caratteristiche tipologiche e costruttive di quelle tradizionali. Nel caso che esistano ambienti sottotetto privi di illuminazione (vani utili e scale) è consentito l'inserimento nella copertura di lucernari a filo falda. Sulle tavole di progetto sono indicati alcuni edifici soggetti a vincolo di facciata, in cui viene tutelata l'omogeneità di particolari fronti edilizi prospicienti strade, piazze e spazi pubblici. Non sono ammessi interventi edilizi che eccedano il criterio del restauro conservativo per gli elementi soggetti a vincolo, ovvero: gli allineamenti stradali e di gronda esistenti; - le giaciture delle falde di copertura afferenti le facciate interessate; la posizione e dimensione delle aperture principali;

Art. 24 Centri storici – Interventi ammessi

1. Per gli edifici e le aree di particolare valore, soggetti alla conservazione totale dell'organismo edilizio nei suoi elementi tipologici, strutturali e formali, indicati con il simbolo "C" sulle tavole sono ammessi esclusivamente interventi che non eccedano la categoria del restauro.

2. Per gli edifici e le aree di pregio, che comunque non presentano caratteri di tipicità e di conservazione tali da meritare una conservazione integrale, indicati con il simbolo "D" sulle tavole sono ammessi interventi che non eccedano il restauro, con la possibilità di eseguire gli interventi di seguito descritti. In caso di grave degrado fisico sono consentiti la sostituzione di parte degli elementi strutturali orizzontali (solai) mediante tecniche e materiali diversi da quelli esistenti o tradizionali, e lo spostamento di essi, fatta esclusione di quello di copertura, in un intervallo da contenere entro 30 centimetri. Sono esclusi da questi interventi di sostituzione e di spostamento i solai voltati o cassettoni o decorati o in presenza di elementi architettonici rilevanti quali archi o architravi. Sono inoltre ammessi interventi di modifica delle aperture esistenti sui fronti, consistenti in limitate traslazioni di esse, comunque non superiori a 30 cm. e in piccole variazioni delle loro dimensioni purché non risultino alterati l'assetto compositivo e la scansione originaria dei fronti e siano mantenuti o ripristinati i caratteri morfologici tradizionali. Le aperture modificate debbono uniformarsi alle caratteristiche tipologiche e costruttive di quelle tradizionali. Nel caso che esistano ambienti sottotetto privi di illuminazione (vani utili e scale) è consentito l'inserimento nella copertura di lucernari a filo falda. Sulle tavole di progetto sono indicati alcuni edifici soggetti a vincolo di facciata, in cui viene tutelata l'omogeneità di particolari fronti edilizi prospicienti strade, piazze e spazi pubblici. Non sono ammessi interventi edilizi che eccedano il criterio del restauro conservativo per gli elementi soggetti a vincolo, ovvero: gli allineamenti stradali e di gronda esistenti; - le giaciture delle falde di copertura afferenti le facciate interessate; la posizione e dimensione delle aperture principali;



- gli elementi di decoro significativi (cornici, sottogronda, motivi cromatici); - le coloriture, i materiali di finitura e le tipologie di infisso tipici della zona. In questi edifici non sono consentiti interventi di ampliamento della consistenza attuale e debbono essere demolite le superfetazioni che non risultino essere il portato significativo e consolidato della stratificazione storica dell'edificio. In caso di frazionamenti che comportino l'aumento delle unità immobiliari questi saranno consentiti a condizione che gli interventi prevedano il rispetto delle caratteristiche tipologiche, storiche e architettoniche degli edifici, in particolare in relazione alla necessità di inserimento di scale e servizi.

3. Per gli edifici morfologicamente non compatibili con il tessuto edilizio esistente, indicati con il simbolo "E" sulle tavole, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, mediante opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, le cui caratteristiche sono indicate dalle schede specifiche redatte per ogni singolo intervento. Nelle finiture esterne, nella copertura, nei materiali e nei colori dei fronti ci si riferirà ai caratteri architettonici tradizionali in modo da salvaguardare l'unità culturale del centro storico. In tali casi l'unità minima cui riferire la progettazione esecutiva dell'intervento è riferita all'organismo edilizio, come rappresentata sugli elaborati grafici di progetto del Regolamento urbanistico.

4. In casi particolarmente degradati o complessi gli interventi ammessi dovranno essere preceduti dalla preventiva approvazione di in piano attuativo, ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95. Per le zone interessate da piani attuativi vigenti al momento della entrata in vigore delle presenti norme continuano ad applicarsi le disposizioni ivi previste. Le aree e gli edifici interessati sono rappresentate nelle tavole grafiche di progetto del Regolamento urbanistico.

5. Per i alcuni specifici casi, indicati con numerazione progressiva sulle tavole sono ammessi interventi di nuova costruzione. Per ognuno sono state redatte singole schede progettuali, contenenti indicazioni preferenziali circa accessi, posizione dei fabbricati, tipologia, materiali e finiture che dovranno essere rispettati in sede di progetto edilizio, a meno che non

- gli elementi di decoro significativi (cornici, sottogronda, motivi cromatici); - le coloriture, i materiali di finitura e le tipologie di infisso tipici della zona. In questi edifici non sono consentiti interventi di ampliamento della consistenza attuale e debbono essere demolite le superfetazioni che non risultino essere il portato significativo e consolidato della stratificazione storica dell'edificio. In caso di frazionamenti che comportino l'aumento delle unità immobiliari questi saranno consentiti a condizione che gli interventi prevedano il rispetto delle caratteristiche tipologiche, storiche e architettoniche degli edifici, in particolare in relazione alla necessità di inserimento di scale e servizi.

3. Per gli edifici morfologicamente non compatibili con il tessuto edilizio esistente, indicati con il simbolo "E" sulle tavole, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, mediante opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, le cui caratteristiche sono indicate dalle schede specifiche redatte per ogni singolo intervento. Nelle finiture esterne, nella copertura, nei materiali e nei colori dei fronti ci si riferirà ai caratteri architettonici tradizionali in modo da salvaguardare l'unità culturale del centro storico. In tali casi l'unità minima cui riferire la progettazione esecutiva dell'intervento è riferita all'organismo edilizio, come rappresentata sugli elaborati grafici di progetto del Regolamento urbanistico.

4. In casi particolarmente degradati o complessi gli interventi ammessi dovranno essere preceduti dalla preventiva approvazione di in piano attuativo, ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95. Per le zone interessate da piani attuativi vigenti al momento della entrata in vigore delle presenti norme continuano ad applicarsi le disposizioni ivi previste. Le aree e gli edifici interessati sono rappresentate nelle tavole grafiche di progetto del Regolamento urbanistico.

5. Per i alcuni specifici casi, indicati con numerazione progressiva sulle tavole sono ammessi interventi di nuova costruzione. Per ognuno sono state redatte singole schede progettuali, contenenti indicazioni preferenziali circa accessi, posizione dei fabbricati, tipologia, materiali e finiture che dovranno essere rispettati in sede di progetto edilizio, a meno che non



venga dimostrata con adeguate analisi la validità di soluzioni alternative. In tal caso sarà in ogni caso necessaria la predisposizione di un piano urbanistico attuativo.

6. Per gli edifici che presentano caratteri incongrui con il tessuto esistente o che occupano spazi impropri sono previsti interventi di demolizione senza ricostruzione. Fino alla attuazione delle previsioni di Piano su tali immobili saranno consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria.

7. In presenza di lotti liberi o di aree agricole incluse all'interno dei centri edificati e su cui non sia presente alcun edificio non sarà possibile la loro edificazione, salvo i casi espressamente previsti dal Regolamento urbanistico. In queste aree sarà possibile la coltivazione agricola nonché l'uso a parco o a giardino. Non è consentita la realizzazione di alcun fabbricato.

8. Non è ammesso il recupero ad altri usi di volumetrie esistenti precarie o derivanti da concessioni in sanatoria, salvo il caso in cui queste siano contigue a corpi di fabbrica principali preesistenti. Ne sarà inoltre consentita la demolizione e la ricostruzione in forma stabile in presenza di progetti o piani di recupero che interessino parti organiche dell'edificio e che migliorino la situazione del complesso, oltre che la dotazione di spazi e aree pubbliche della zona.

9. E' consentita la realizzazione di parcheggi scoperti di superficie, nonché di parcheggi sotterranei, secondo le norme generali indicate al precedente articolo 15 delle presenti norme.

10. Sono ammessi i frazionamenti della consistenza attuale degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di rilevante valore e non si ottengano in ogni caso edifici con tipologie riconducibili ai residence o ai monolocali. Non saranno ammessi in ogni caso nuovi alloggi di superficie utile abitabile netta inferiore a mq. 45.

11. Nei casi di sopraelevazione sul perimetro di fabbricati esistenti non sono applicabili le norme di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 sulle distanze, non trattandosi di nuovi edifici.

12. Per ogni intervento di nuova costruzione dovranno essere reperite aree per parcheggio privato secondo le prescrizioni di legge e comunque almeno due parcheggi per ogni alloggio, da vincolare nel tempo a questa specifica destinazione. Negli interventi di

venga dimostrata con adeguate analisi la validità di soluzioni alternative. In tal caso sarà in ogni caso necessaria la predisposizione di un piano urbanistico attuativo.

6. Per gli edifici che presentano caratteri incongrui con il tessuto esistente o che occupano spazi impropri sono previsti interventi di demolizione senza ricostruzione. Fino alla attuazione delle previsioni di Piano su tali immobili saranno consentiti solo interventi di manutenzione straordinaria.

7. In presenza di lotti liberi o di aree agricole incluse all'interno dei centri edificati e su cui non sia presente alcun edificio non sarà possibile la loro edificazione, salvo i casi espressamente previsti dal Regolamento urbanistico. In queste aree sarà possibile la coltivazione agricola nonché l'uso a parco o a giardino. Non è consentita la realizzazione di alcun fabbricato.

8. Non è ammesso il recupero ad altri usi di volumetrie derivanti da concessioni in sanatoria. Nel caso che il recupero di queste ultime possa costituire occasione per il risanamento di aree urbane degradate, il Comune potrà valutare la possibilità di approvare appositi Piani attuativi con contestuali varianti al R.U..

9. Sono ammessi i frazionamenti della consistenza attuale degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di rilevante valore e non si ottengano in ogni caso edifici con tipologie riconducibili ai residence o ai monolocali. Non saranno ammessi in ogni caso nuovi alloggi di superficie utile abitabile netta inferiore a mq. 45.



ristrutturazione, frazionamento o ampliamento degli edifici esistenti la dotazione di almeno due parcheggi privati per ogni alloggio dovrà essere garantita in tutti i casi in cui vi sia la possibilità di reperirli.

13. In queste aree è possibile ai sensi del 2. comma lettera b) dell'articolo 28 della legge regionale 5/95 l'edificazione di completamento e l'ampliamento degli edifici esistenti indipendentemente dal programma integrato di intervento di cui all'articolo 29 della stessa legge.



Art. 25 Centri storici – Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso ammesse devono tendere ad incentivare un uso corretto del patrimonio esistente, garantendo la permanenza delle funzioni residenziali integrate con le altre compatibili, tendendo al miglioramento delle condizioni di vivibilità dei centri e all'innalzamento del livello di qualità della vita dei cittadini.

2. In queste zone sono consentite le destinazioni residenziali e quelle compatibili con la residenza, di tipo:

- artigianale, limitatamente ad unità di superficie non superiore a mq. 250, con esclusione delle attività inquinanti che trasmettano all'esterno fumi, calore, vibrazioni o rumori di intensità superiore a quelli fissati dal Piano del rumore vigente al momento, che comportino la presenza di materiali infiammabili o comunque pericolosi, che risultino moleste, anche per volume di traffico od occupazione di parcheggi pubblici;

- per commercio al minuto, limitatamente agli esercizi definiti "di vicinato", con superficie di vendita fino a mq. 250;

- turistiche e ricettive, fino ad un massimo di 15 posti-letto per ogni esercizio;

- direzionale e di servizio

- sportive o ricreative

- di pubblico esercizio

3. Le funzioni residenziali non saranno consentite ai piani terra o seminterrati degli edifici che prospettano direttamente o siano ubicati a meno di tre metri lineari, nella parte in cui sono presenti aperture a qualunque uso destinate, da aree pubbliche, condominiali o che comunque non siano nella esclusiva pertinenza ed uso della relativa unità immobiliare. Per piano terra si intende, ai fini della presente norma, un piano il cui solaio sia posto a meno di metri lineari 1 dal piano di calpestio delle aree esterne, misurato nel punto a quota maggiore.

4. In caso di realizzazione di nuove costruzioni ad uso commerciale per esercizi di vicinato è obbligatorio il reperimento, oltre ai parcheggi previsti ai sensi della legge 122/89, anche di spazi per la sosta di relazione nella misura di un metro quadrato per ogni metro quadrato di superficie di vendita. Non è richiesto il reperimento di alcuna superficie a

Art. 25 Centri storici – Destinazioni d'uso

1. Nei centri storici sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;

- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato ed agli esercizi di somministrazione;

- artigianale compatibile con la residenza;

- direzionale;

- di servizio con esclusione dei luoghi di intrattenimento e dei servizi per gli animali;

- turistico-ricettiva limitatamente ad attività con un massimo di 15 posti letto.

2. Per i locali non residenziali o destinati ad accessori di un'abitazione e collocati al piano terra di edifici esistenti è vietata la trasformazione in residenziali. Lo stesso divieto vale per i locali con le stesse caratteristiche che si collochino ad un'altezza inferiore a m 2,00 dal suolo.



<p>parcheggio privato in caso di interventi sugli esercizi esistenti, nei subentri nella gestione o per i mutamenti di destinazione degli edifici esistenti. 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.</p>	
--	--



CENTRI URBANI

Art. 26 - Norme generali

1. I centri urbani sono quelle parti del territorio occupate da urbanizzazione del suolo e da presenza intensiva delle attività umane di tipo non agricolo.
2. Scopo del Regolamento urbanistico è quello di garantire un consolidamento, uno sviluppo e un riordino delle funzioni che vi vengono svolte, secondo i principi fissati dal Piano strutturale. Saranno consentiti gli interventi che incentivino un uso corretto del patrimonio esistente, garantiscano la permanenza delle funzioni residenziali integrate con le altre compatibili, che insieme tendano al miglioramento delle condizioni di vivibilità dei centri e all'innalzamento del livello di qualità della vita dei cittadini.
3. Il piano strutturale individua nel territorio comunale la presenza dei centri urbani del Capoluogo, di Staggia Senese e di Bellavista.
4. I perimetri dei centri urbani sono individuati sulla cartografia in scala di 1:10.000 e sono rappresentati in scala di 1:2.000 sulle tavole di progetto del Regolamento urbanistico.
5. Il perimetro di questi centri è individuato anche ai fini di cui all'articolo 28 2. comma lettera a) della legge regionale 5/95 e quindi ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e dell'articolo 4 del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285.
6. All'interno dei centri abitati il regolamento urbanistico individua zone omogenee B prevalentemente residenziali di saturazione, C prevalentemente residenziali di espansione e D industriali e artigianali ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Inoltre sono inclusi nel loro perimetro zone F, per attrezzature generali.
7. All'interno del perimetro dei centri edificati sono individuate aree e fabbricati per cui le norme disciplinano i singoli interventi. In presenza di lotti liberi o di aree agricole incluse all'interno dei centri edificati e su cui non sia presente alcun edificio non sarà possibile la loro edificazione, salvo i casi espressamente previsti dal Regolamento urbanistico. In queste aree sarà possibile la coltivazione agricola nonché l'uso a parco o a giardino nonché, quando le condizioni paesaggistiche, ambientali, igienico sanitarie e dimensionali lo consentano, lo svolgimento di attività sportive o di depositi all'aperto secondo

Art. 26 - Norme generali

1. I centri urbani corrispondono alle parti urbanizzate del territorio con presenza intensiva delle attività umane di tipo non agricolo.
2. Il Piano Strutturale individua nel territorio comunale la presenza dei centri urbani del Capoluogo, di Staggia Senese e di Bellavista, come individuati nella cartografia del R.U..
3. Il R.U. persegue lo scopo di riqualificare e diversificare la distribuzione delle funzioni in maniera da creare zone con alto valore sotto il profilo della qualità urbana e della integrazione tra funzioni residenziali, terziarie e di servizio.
4. Il perimetro dei centri urbani è individuato anche ai fini di cui all'articolo 55 della legge regionale 1/2005 e quindi ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e dell'articolo 4 del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285.
5. All'interno dei centri urbani sono comprese aree corrispondenti alle zone A, B, C, D, F del D.M. 1444/68.
Gli spazi liberi compresi entro le aree classificate A e B ai sensi del D.M. 1444/68 sono considerate come aree a verde urbano privato di pertinenza di edifici esistenti e destinate a giardini, orti e aree coltivate che svolgono funzioni di elemento connettivo e rete ecologica entro i centri urbani o che definiscono il perimetro degli stessi.
6. All'interno dei centri urbani sono comprese anche aree agricole corrispondenti alle zone E del D.M. 1444/68. Esse sono costituite da spazi non edificati destinati esclusivamente allo svolgimento della funzione agraria. Tali aree si configurano come elemento connettivo e rete ecologica entro le aree urbane o definiscono il perimetro delle stesse.
7. 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. Per tali aree valgono le limitazioni previste dall'art .46 della L.R. 1/2005 in ordine al frazionamento dei fondi.



quanto previsto per le zone agricole dai successivi articoli delle presenti norme. Non è consentita la realizzazione di alcun fabbricato, ad eccezione di quelli precari per la conduzione dei fondi, applicando le stesse condizioni previste per le zone agricole, come definite all'articolo 43 delle presenti norme. E' consentita la realizzazione di parcheggi scoperti di superficie.

8. Gli edifici isolati o per cui non sia indicata sulle tavole grafiche alcuna destinazione specifica sono equiparati a quelli classificati B1 nelle presenti norme.

9. In queste aree è possibile ai sensi del comma 2 lettera b) dell'articolo 28 della legge regionale 5/95 l'edificazione di completamento e l'ampliamento degli edifici esistenti indipendentemente dal programma integrato di intervento di cui all'articolo 29 della stessa legge.

10. Nei centri urbani sono inclusi i centri storici di cui ai precedenti articoli da 23 a 25, aree a prevalente destinazione produttiva, disciplinate agli articoli da 31 a 39 e aree a prevalente destinazione residenziale.

11. Le aree a prevalente destinazione residenziale sono classificate nelle seguenti zone, definite dai successivi articoli da 27 a 30:

B1 - di conservazione e di completamento

B2 - di ristrutturazione urbanistica e trasformazione

C1 - di espansione



Art. 28 – Centri urbani - Zone di completamento B1

1. Sono le zone del centro urbano già edificate e consolidate nelle funzioni e nell'assetto urbanistico.
2. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli di cui al precedente articolo, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. 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. In tal caso gli edifici realizzati saranno considerati a tutti gli effetti nuove costruzioni e le loro altezze non potranno superare quelle massime degli edifici oggetto di intervento o, qualora non si tratti di edifici isolati, quelle degli edifici limitrofi.
3. Sono consentiti ampliamenti degli edifici esistenti fino alla misura massima del 10% della consistenza attuale, a condizione che, in caso di ampliamenti in altezza, non si ottengano edifici con altezza superiore ai tre piani utili. Nel caso in cui si migliorino le dotazioni degli standards attuali in maniera significativa, in particolare per passaggi pedonali o ciclabili e parcheggi pubblici, l'ampliamento di cui sopra potrà essere consentito fino al 15% della consistenza attuale.
4. Gli interventi di cui sopra sono ammessi solo dopo che siano stati conclusi tutti gli atti derivanti da precedenti impegni convenzionali, da previsioni di piani urbanistici, di concessioni o licenze edilizie, relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o di altri impegni assunti al momento della realizzazione degli edifici.
5. Non è ammesso il recupero ad altri usi di volumetrie esistenti precarie o derivanti da concessioni in sanatoria, salvo il caso in cui queste siano contigue a corpi di fabbrica principali preesistenti. Ne sarà consentita la demolizione e la ricostruzione in forma stabile

Art. 28 – Centri urbani - Zone di completamento. Sottozone B1

1. Sono le zone già edificate e consolidate nelle funzioni e nell'assetto urbanistico, comprese nei centri abitati di Poggibonsi, Bellavista e Staggia Senese.
2. Per tali aree, corrispondenti alle Zone B del D.M. 1444/68, si prevede il mantenimento della attuale configurazione urbanistica.
3. *Destinazioni d'uso consentite:*
 - residenziale
 - attività terziarie
 - turistico-ricettiva
 - artigianale compatibile con la residenza
 - di servizio con esclusione dei luoghi di intrattenimento e i servizi per gli animali.
4. Sono vietate le destinazioni d'uso non comprese nell'elenco di cui sopra.
5. Le destinazioni d'uso comprese nell'elenco di cui sopra sono consentite con le seguenti prescrizioni:
 - 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.
 - Il cambiamento della destinazione d'uso è sempre subordinato all'acquisizione del parere di fattibilità da parte dell'ente gestore 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.
6. *Categorie di intervento consentite:*



in presenza di progetti o piani di recupero che interessino parti organiche dell'edificio e che migliorino la situazione del complesso, oltre che la dotazione di spazi e aree pubbliche della zona. In caso di interventi su volumi accessori sarà comunque consentita la loro demolizione e ricostruzione.

6. Sono ammessi i frazionamenti della consistenza attuale degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali, strutturali, storici ed architettonici meritevoli di tutela per gli edifici di rilevante valore e non si ottengano in ogni caso edifici con tipologie riconducibili ai residence o ai monolocali.

7. Non saranno ammessi in ogni caso alloggi di superficie utile abitabile netta inferiore a mq. 45. In caso di nuova edificazione la superficie utile abitabile netta media degli alloggi previsti in ogni nuovo organismo edilizio non potrà essere inferiore a mq. 60.

8. Per gli edifici indicati con specifico contrassegno nelle tavole in scala 1:2.000 è ammessa la sopraelevazione una tantum di un piano abitabile. La sopraelevazione non può eccedere il perimetro del fabbricato preesistente.

9. In tutti i 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.

10. Per ogni intervento di nuova costruzione dovranno essere reperite aree per parcheggio privato secondo le prescrizioni di legge e comunque almeno due parcheggi per ogni alloggio, da vincolare nel tempo a questa specifica destinazione. Negli interventi di ristrutturazione, frazionamento o ampliamento degli edifici esistenti la dotazione di almeno due parcheggi per ogni alloggio dovrà essere garantita in tutti i casi in cui vi sia la possibilità di reperirli.

11. Le prescrizioni di cui al presente articolo interessano sia gli interventi relativi alla residenza che quelli previsti per altre destinazioni compatibili. Sulle tavole del Regolamento sono indicate le destinazioni diverse dalla residenza cui è fatto obbligo attenersi.

12. In queste zone è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale. Non sarà ammessa la possibilità di realizzare vani

- 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.

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



principali di abitazione nei piani terra e seminterrati dei fabbricati che prospettano direttamente o siano ubicati a meno di tre metri lineari, nella parte in cui sono presenti aperture a qualunque uso destinate, da aree pubbliche, condominiali o che comunque non siano nella esclusiva pertinenza ed uso della relativa unità immobiliare.

13. Sono inoltre consentite destinazioni compatibili con la residenza di tipo

- artigianale, limitatamente ad unità di superficie non superiore a mq. 250, con esclusione delle attività inquinanti che trasmettano all'esterno fumi, calore, vibrazioni o rumori di intensità superiore a quelli fissati dal Piano del rumore vigente al momento, che comportino la presenza di materiali infiammabili o comunque pericolosi, che risultino moleste, anche per volume di traffico od occupazione di parcheggi pubblici;

- turistiche e ricettive, fino ad un massimo di 15 posti-letto per ogni esercizio;

- direzionale e di servizio;

- sportive o ricreative;

- per commercio al minuto, limitatamente agli esercizi con superficie di vendita fino a mq. 500;

- di pubblico esercizio .

14. In caso di realizzazione di nuove costruzioni ad uso commerciale è obbligatorio il reperimento, oltre ai parcheggi previsti ai sensi della legge 122/89, anche di spazi per la sosta di relazione nella misura di un metro quadrato per ogni metro quadrato di superficie di vendita.

15. In caso di esercizi esistenti o di subentri nella gestione o di mutamenti di destinazione degli edifici esistenti per la creazione di nuovi esercizi di vicinato fino a mq. 250 non è richiesto il reperimento di alcuna superficie a parcheggio privato.

16. In caso di mutamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti per la realizzazione di medie strutture di vendita fino a mq. 500 è obbligatorio il reperimento di spazi per la sosta di relazione nella misura di un metro quadrato per ogni metro quadrato di superficie di vendita.

17. 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.	



Art. 29 – Centri urbani - Zone di ristrutturazione urbanistica B2

1. Sono le zone incluse nei centri abitati in cui sono necessari interventi radicali di trasformazione edilizia ed urbanistica, in modo da ricreare un ambiente urbano in grado di garantire una migliore qualità ambientale e di vita per i cittadini e di sviluppo per le altre attività.
2. Gli edifici esistenti dovranno essere demoliti e potranno essere ricostruiti, con interventi di ristrutturazione urbanistica, secondo le specifiche contenute nelle presenti norme e nelle schede allegate al Regolamento urbanistico.
3. Gli interventi di cui sopra sono ammessi solo dopo che siano stati conclusi tutti gli atti derivanti da precedenti impegni convenzionali, da previsioni di piani urbanistici, di concessioni o licenze edilizie, relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o di altri impegni assunti al momento della realizzazione degli edifici.
4. Nelle tavole grafiche di piano sono indicati i comparti di ristrutturazione urbanistica cui è obbligatorio attenersi come unità minima di intervento. Nelle schede sono indicate le caratteristiche principali degli interventi cui attenersi relative alle opere di urbanizzazione, alla cessione delle aree necessarie, alle condizioni di fattibilità e ad altre condizioni particolari o speciali.
5. Per gli edifici esistenti, fino alla attuazione degli interventi previsti per il comparto, sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria, con esclusione di ogni forma di ampliamento.
6. Nella attuazione degli interventi dovranno essere rispettati, oltre ai parametri indicati dal piano, quelli più generali relativi a distanze dai confini, da pareti finestrate, alla permeabilità dei suoli e ai vincoli eventualmente esistenti nella zona. Le aree incluse nel perimetro delle zone concorrono tutte alla determinazione delle possibilità edificatorie delle zone di ristrutturazione urbanistica. Le indicazioni grafiche riportate sulle schede fissano dei criteri prestazionali e non indicano specifiche destinazioni d'uso delle aree. I progetti ed i piani attuativi, quando richiesti, dovranno interessare

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.
3. 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.



tutta l'area inclusa nei perimetri ed essere sottoscritti dai proprietari che rappresentino almeno una quota non inferiore al 75% dell'intera proprietà dell'area interessata.

7. Le indicazioni delle singole schede dovranno essere rispettate in sede di progetto edilizio, a meno che non venga dimostrata con adeguate analisi la validità di soluzioni alternative. In tal caso sarà in ogni caso necessaria la predisposizione di un piano urbanistico attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

8. In caso di presentazione di un piano attuativo che riguardi due o più comparti limitrofi si potranno anche modificare i limiti dei comparti di ristrutturazione urbanistica indicati dalla tavole grafiche. Nello stesso piano potranno essere definite eventuali nuove unità minime di intervento.

9. Ai fini di garantire un corretto sviluppo economico e sociale del Comune di Poggibonsi le quantità di superficie utile assegnate ad ogni singolo intervento con destinazione prevalentemente residenziale sono incrementate fino ad un massimo di un terzo in caso si propongano, per le quantità in aumento, interventi di edilizia sovvenzionata o convenzionata, ai sensi della legge 10/77 e della legge regionale 52/99.

10. Le quantità stesse, comunque definite ai sensi del comma precedente, sono ulteriormente incrementate di una percentuale del 8% in caso si realizzino interventi 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.

11. In ognuno degli interventi di nuova edificazione residenziale il numero dei piani è da ritenere il massimo consentito e non quello cui obbligatoriamente conformarsi. E' inoltre possibile, per non più del 20% degli edifici o di parti di questi compresi in ciascun intervento, la realizzazione di un piano in più rispetto a quelli indicati sulle singole schede.

12. Per ogni intervento di nuova costruzione dovranno essere reperite aree per parcheggio privato secondo le prescrizione di legge e comunque almeno due parcheggi per ogni alloggio, da vincolare nel tempo a questa specifica destinazione.



13. Non saranno ammessi in ogni caso alloggi di superficie utile abitabile netta inferiore a mq. 45. In caso di nuova edificazione la superficie utile abitabile netta media degli alloggi previsti in ogni nuovo organismo edilizio non potrà essere inferiore a mq. 60.

14. In queste zone le destinazioni d'uso ammesse sono definite sulle singole schede di individuazione degli interventi. Sono pertanto individuate zone a prevalenza funzione residenziale e zone a prevalente destinazione commerciale e direzionale. In entrambe le circostanze sono inoltre consentite destinazioni compatibili di tipo - artigianale, limitatamente ad unità di superficie non superiore a mq. 250, con esclusione delle attività inquinanti che trasmettano all'esterno fumi, calore, vibrazioni o rumori di intensità superiore a quelli fissati dal Piano del rumore vigente al momento, che comportino la presenza di materiali infiammabili o comunque pericolosi, che risultino moleste, anche per volume di traffico od occupazione di parcheggi pubblici; - turistiche e ricettive, fino ad un massimo di 15 posti-letto per ogni esercizio; - direzionale e di servizio - sportive o ricreative; - di pubblico esercizio.

15. In caso di prevalente destinazione residenziale sono ammesse anche attività di commercio al minuto, limitatamente agli esercizi definiti "di vicinato", con superficie di vendita fino a mq. 250. Non sarà ammessa la possibilità di realizzare vani principali di abitazione nei piani terra e seminterrati dei fabbricati che prospettano direttamente o siano ubicati a meno di tre metri lineari, nella parte in cui sono presenti aperture a qualunque uso destinate, da aree pubbliche, condominiali o che comunque non siano nella esclusiva pertinenza ed uso della relativa unità immobiliare.

16. In caso di prevalente destinazione commerciale e direzionale non saranno ammesse destinazioni residenziali, mentre per il commercio al minuto sono ammesse medie strutture commerciali fino a mq. 1.000 di superficie di vendita.

17. In caso di realizzazione di nuove costruzioni ad uso commerciale è obbligatorio il reperimento, oltre ai parcheggi previsti ai sensi della legge 122/89, anche di spazi per la sosta di relazione nella misura di un metro quadrato per ogni metro quadrato di superficie di vendita.



18. In caso di esercizi esistenti, di subentri nella gestione o di mutamenti di destinazione degli edifici esistenti per la creazione di nuovi esercizi di vicinato fino a mq. 250 non è richiesto il reperimento di alcuna superficie a parcheggio privato.

19. In caso di mutamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti per la realizzazione di medie strutture di vendita fino a mq. 1.000 è obbligatorio il reperimento di spazi per la sosta di relazione nella misura di un metro quadrato per ogni metro quadrato di superficie di vendita.

20. 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.

21. Sono inoltre consentite attività sportive che si svolgono prevalentemente al chiuso, fra cui sono da considerare a puro titolo di esempio quelle ginniche o natatorie. E' ammessa 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. La realizzazione degli interventi dovrà essere prevista nel piano attuativo, richiesto per la utilizzazione dell'area, ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.



AREE INDUSTRIALI

<i>Art. 34 – Aree industriali - Zone di espansione D2</i>	<i>Art. 34 – Aree industriali - Zone di espansione D2</i>
<p>1. Sono le zone destinate ai nuovi interventi di espansione industriale.</p> <p>2. Sono consentiti gli interventi di nuova costruzione fino a raggiungere le densità indicate nei seguenti indici urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none">– Superficie minima per aree di urbanizzazione pubbliche, esclusa la viabilità: 10%– Rapporto di copertura: $R_f = 46\%$– 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: 10,00 m.– Distanza minima tra due edifici: 10,00 m. o in aderenza– Distanza minima dal confine del lotto: 5,00 m. o in aderenza <p>3. Ai margini della viabilità di qualunque tipo dovrà essere realizzata una fascia di proprietà pubblica di almeno 3 metri di profondità, che dovrà essere piantumata con alberi ad alto fusto e organizzata a verde. Per gli interventi di espansione posti fra la attuale zona industriale ed il termovalorizzatore in località i Foci la zona di verde pubblico a margine della strada provinciale per S. Gimignano avrà una profondità di 15 metri.</p> <p>4. Nella parte perimetrale privata di ogni lotto dovrà essere realizzata una fascia di almeno 3 metri che dovrà essere piantumata con alberi ad alto fusto e organizzata a verde.</p> <p>In alternativa alla organizzazione a verde dell'area, pur permanendo l'obbligo della piantumazione di alberi d'alto fusto, potranno essere adottate soluzioni compensative consistenti in alternativa:</p> <ul style="list-style-type: none">- nella cessione alla Amministrazione Comunale di una area di superficie almeno doppia di quella interessata, purché inclusa nel perimetro urbano e limitrofa ad una zona D1 o D2, da attrezzare a cura dei lottizzanti prima della cessione a bosco o comunque a piantagione di alberi di alto fusto;- nella installazione, all'interno del lotto nel quale l'area viene sottratta, di pannelli	<p>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.</p> <p>2. 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:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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



fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per una potenza pari almeno a 1,5 kWp per ogni 1.000 metri quadrati di area interessata, con un minimo di almeno 1 kWp.

5. Il rapporto di copertura previsto per la zona potrà essere aumentato fino al limite massimo del 50% in caso si realizzino interventi di 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.

6. Per ogni intervento di nuova costruzione è consentita la realizzazione di un solo alloggio per ogni complesso che abbia una superficie destinata alla attività produttiva pari almeno a mq. 5000. 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.

7. In queste aree gli interventi sono realizzati mediante la predisposizione di un piano urbanistico attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95, che dovrà interessare tutta l'area indicata dalla cartografia di progetto del Regolamento. Gli indici urbanistici indicati sono da riferire esclusivamente alle superfici effettive di proprietà privata dei lotti risultanti dai piani di attuativi, escluse le aree pubbliche per viabilità ed urbanizzazioni.

8. I nuovi edifici nei loro aspetti architettonici e formali e la sistemazione dei lotti e del territorio circostante, con particolare riferimento alle preesistenze, alla viabilità rurale ed agli elementi naturali, dovranno garantire una elevata qualità progettuale, rispettando la morfologia del terreno, gli orientamenti e le altre regole insediative indicate dal piano. In particolare si dovranno definire in maniera adeguata le caratteristiche degli spazi pubblici e privati, (strade piazze, marciapiedi, alberature, pavimentazioni ed arredi urbani) sia attraverso la loro accurata progettazione che con l'utilizzazione di materiali di elevato pregio e qualità. Analogo criterio dovrà essere esteso alla progettazione degli edifici, per la cui

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.

3. *Destinazioni d'uso consentite:*

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



realizzazione saranno da prevedere finiture in materiali tali da garantire un buon inserimento ambientale, quali i mattoni a facciavista per i paramenti verticali e il metallo ed il laterizio per le coperture a falde inclinate.

9. La nuova viabilità dovrà essere tracciata rispettando, oltre che gli elementi indicati ai comma precedenti, anche la morfologia dei luoghi, con riferimento alla altimetria, ai corsi d'acqua ed agli elementi significativi eventualmente presenti. Il tracciato della viabilità primaria rappresentato nel presente Regolamento è indicativo e potrà subire modifiche in sede di approvazione del piano attuativo, purché si dimostri la validità, anche ambientale, delle soluzioni alternative proposte.

10. La superficie minima edificabile di un lotto è fissata in mq. 1.000 per i piani attuativi che interessino aree di superficie complessiva inferiore a mq. 80.000, mentre per quelli di superficie superiore la dimensione minima del lotto è fissata in mq. 2.000. Tali superfici dovranno comunque corrispondere a quella necessaria alla costruzione di edifici con superficie coperta non inferiore rispettivamente a 500 e a 1.000 metri quadrati. Per superfici inferiori sarà necessario accorpate più attività industriali.

11. Per ogni intervento di nuova costruzione dovranno essere reperite aree per parcheggio secondo le prescrizioni di legge, da vincolare nel tempo a questa specifica destinazione.

12. In queste zone 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 espositive, direzionali o di servizio alle attività produttive. E' ammessa l'attività di commercio all'ingrosso, di pubblico esercizio e di rivendita di generi di monopolio.

13. Le zone industriali di espansione non sono utilizzabili, per struttura morfologica, conformazione urbanistica e dotazione di servizi, come 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. Le destinazioni commerciali sopra descritte sono ammesse fino al 10% della superficie complessivamente copribile, nel rispetto dei parametri di copertura e di densità fondiaria indicati. Tale destinazione dovrà essere individuata in fase di predisposizione di piano attuativo.

14. In caso di realizzazione di nuove attività commerciali, 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. I parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi.

15. Sono inoltre consentite attività sportive che si svolgono prevalentemente al chiuso, fra cui sono da considerare a puro titolo di esempio quelle ginniche o natatorie. E' ammessa la realizzazione delle opere e dei servizi strettamente necessari al funzionamento delle attività compatibili, con esclusione delle attività accessorie e non pertinenti, quali quelle ricettive. In caso di cessazione della attività o di sua trasformazione le strutture eventualmente realizzate dovranno essere riconvertite alla



<p>funzione produttiva. La realizzazione degli interventi dovrà essere prevista nel piano attuativo, richiesto per la utilizzazione dell'area, ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.</p>	
--	--



AREE AGRICOLE

<p><i>Articolo 40 – Zone agricole - Norme generali</i></p> <p>1. Il territorio extraurbano è destinato principalmente alla funzione agricola, ma comprende molte altre funzioni e costituisce elemento da salvaguardare come risorsa e ricchezza da tramandare alle future generazioni, in quanto prodotto del lavoro umano di elevata bellezza e di grande significato storico e ambientale.</p> <p>2. Il Regolamento Urbanistico, in sintonia con quanto espresso nel PTCP e nel Piano Strutturale, propone la tutela del sistema agricolo nel suo complesso, con le condizioni previste nelle seguenti norme.</p> <p>3. Le aree agricole sono classificate zona omogenea E ai fini del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.</p> <p>4. In queste aree è possibile ai sensi del 2° comma lettera b) dell'articolo 28 della legge regionale 5/95 l'edificazione di completamento e l'ampliamento degli edifici esistenti indipendentemente dal programma integrato di intervento di cui all'articolo 29 della stessa legge.</p>	<p><i>Articolo 40 – Zone agricole - Norme generali</i></p> <p>1. Il territorio extraurbano è destinato principalmente alla funzione agricola e costituisce elemento da salvaguardare come risorsa e ricchezza da tramandare alle future generazioni, in quanto prodotto del lavoro umano di elevata bellezza e di grande significato storico e ambientale.</p> <p>2. Il Regolamento Urbanistico, in sintonia con quanto espresso nel PTCP e nel Piano Strutturale, propone la tutela del sistema agricolo nel suo complesso, con le condizioni previste nelle seguenti norme.</p> <p>3. Le aree agricole sono classificate zona omogenea E ai fini del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.</p>
--	--



Articolo 42 – Zone agricole - Nuove costruzioni

1. Nelle zone agricole non è ammesso alcun tipo di nuova costruzione, salvo quanto previsto dalle presenti norme.
2. Non sono ammesse nuove costruzioni ad uso residenziale, incluse quelle per addetti alla agricoltura.
3. Salvo quanto previsto dalle presenti norme per gli annessi agricoli non è consentita la realizzazione di nuovi locali interrati di alcun genere, anche destinati a garage, né pertinenziali né realizzati ai sensi delle disposizioni di cui alla legge 122/89 e successive modifiche.
4. L'edificazione di annessi agricoli deve essere commisurata alle capacità produttive del fondo, previa dimostrazione della impossibilità di recuperare gli edifici esistenti, anche se adibiti ad altri usi.
5. In caso di nuova costruzione di annessi agricoli stabili l'impegno per il mantenimento della destinazione d'uso agricola dovrà essere pari ad almeno 30 anni dal momento della costruzione e in caso si modifichi la destinazione prima di questo periodo si dovrà procedere alla demolizione dell'immobile e al ripristino della condizione agricola del suolo.
6. La realizzazione dei nuovi volumi a destinazione rurale così come la loro ricostruzione o ampliamento dove ammessi, devono formare un complesso unitario con gli altri edifici eventualmente esistenti nell'azienda, posizionandosi nelle aree adiacenti o in aderenza, salvo ove ciò non sia possibile, secondo una dimostrazione specifica da documentare in fase progettuale. In assenza di preesistenze edilizie la posizione orografica deve essere conforme alla regola insediativa tradizionale. La tipologia deve uniformarsi a quella prevalente nella zona ed i materiali, le coloriture e le tecniche costruttive devono tendere alla salvaguardia delle tradizioni architettoniche locali.
7. La nuova costruzione o la trasformazione di annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo non sarà consentita, se non nelle quantità e dimensioni indicate per ciascun intervento nelle schede allegate al Regolamento urbanistico.
8. Nel territorio aperto è consentita la realizzazione di centri di servizi agricoli,

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 fondiari 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 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..



<p>finalizzati alla prestazione di opera per le lavorazioni agrarie e di servizi alle aziende del tipo non professionale. Per la loro costituzione potranno essere proposti, da aziende che raggruppino almeno disponibilità di 70 ettari di superficie agraria o 35 aziende non professionali, Piani di miglioramento agricolo ambientale.</p>	



Articolo 43 – Zone agricole - Costruzioni precarie

1. Oltre agli annessi agricoli di tipo stabile sono definiti dalle presenti norme gli annessi di tipo precario pertinenziale la cui realizzazione è condizionata alla assunzione dal parte del proprietario di un impegno formale alla rimozione dopo dieci anni dalla costruzione, rinnovabili salvo la verifica del permanere delle condizioni originarie e dello stato generale di decoro dei luoghi.
2. La tipologia e le modalità costruttive potranno eventualmente essere meglio definite nel Regolamento Edilizio comunale.
3. Dalle superfici massime consentite per gli annessi di tipo precario dovranno essere detratte quelle di altri annessi già esistenti nell'azienda.
4. Gli annessi precari sono suddivisi nelle seguenti tre categorie:
Tipo 1 - con superficie fino a mq. utili 15 e altezza utile interna massima di ml. 2,40.
Tipo 2 - con superficie fino a mq. utili 25 e altezza utile interna massima di ml. 2,40.
Tipo 3 - con superficie fino a mq. utili 30 e altezza utile interna massima di ml. 3,00.
5. È consentita la costruzione di una loggia esterna su un solo lato di profondità non superiore a ml. 2,5.
6. Gli annessi dovranno essere realizzati, sia nelle parti strutturali che nelle finiture, esclusivamente in legno.
7. Non sono consentiti servizi di bagno e cucina, né altre funzioni legate in alcun modo alla residenza.
8. Per gli annessi precari non è consentita la esecuzione di opere di ancoraggio, pavimentazione interna né di sistemazione esterna che modifichino permanentemente lo stato dei luoghi o in cui sia previsto l'uso del cemento, ancorché non armato.
9. Per gli annessi assimilabili a quelli di tipo precario derivanti da concessione in sanatoria è ammessa la ricostruzione secondo i criteri di cui ai comma precedenti, ma per una superficie utile pari a quella condonata.

Articolo 43 – Zone agricole - Costruzioni precarie

1. Gli annessi precari sono consentiti esclusivamente nel rispetto di quanto stabilito all'art. 7 del D.P.G.R. 09/02/2007 n.5/R e s.m.i. e con le seguenti, ulteriori prescrizioni:
 - Gli annessi dovranno essere costruiti sia nelle parti strutturali che nelle finiture esclusivamente in legno ;
 - Non sono consentiti servizi di bagno e cucina, né altre strutture e impianti legati allo svolgimento di funzioni diverse da quelle produttive agricole.
 - Per gli annessi precari non è consentita la esecuzione di opere di ancoraggio, pavimentazione interna né di sistemazione esterna che modifichino permanentemente lo stato dei luoghi o in cui sia previsto l'uso del cemento, ancorché non armato.



*Articolo 47 – Zone agricole –
Norme generali per il patrimonio edilizio
esistente*

1. Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno in ogni caso tenere in considerazione gli aspetti edilizi, architettonici e storici legati al complesso e al suo inserimento nel territorio circostante, favorendo la specificità della architettura e dell'ambiente rurale.
2. Le proposte progettuali dovranno portare ad un miglioramento delle condizioni precedenti l'intervento anche nei casi in cui il valore architettonico dell'edificio o del contesto non sia particolarmente rilevante o significativo, con speciale attenzione all'impatto ambientale dei nuovi volumi e alla sistemazione dell'area di pertinenza, compresi i parcheggi e gli spazi verdi.
3. Sono ammessi i frazionamenti della consistenza attuale degli edifici residenziali, purché non si alterino i caratteri storici, tipologici, formali, strutturali ed architettonici meritevoli di tutela e non si ottengano in ogni caso edifici con tipologie riconducibili ai residence o ai monolocali.
4. La superficie utile abitabile netta media degli alloggi previsti in ogni organismo non potrà essere inferiore a mq. 75, con il limite minimo inferiore di mq. 45 per ogni alloggio.
5. Non sarà consentito il cambio di destinazione o interventi di ampliamento per gli edifici di volumetria inferiore a 250 metri cubi, salva la loro riconversione ad uso agricolo, con esclusione di ogni tipo di residenza.
6. In presenza di edifici esistenti non riconducibili al tradizionale sistema insediativo rurale o sorti per scopi diversi, quali quelli produttivi, ricreativi, sportivi o comunque non agricoli, siano essi in struttura precaria oppure stabile precarie oppure derivanti da concessioni in sanatoria oppure di nuovi annessi costruiti ex novo secondo le leggi regionali sulle zone agricole non è ammesso il recupero ad altri usi, salvo l'uso per annesso agricolo. Su tali immobili, indipendentemente da quanto previsto dai successivi articoli, sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria.

*Articolo 47 – Zone agricole –
Norme generali per il patrimonio edilizio
esistente*

1. Il quadro conoscitivo del P.S., la schedatura capillare del patrimonio edilizio del territorio aperto e lo “studio paesistico sul territorio di Poggibonsi” costituiscono il riferimento e la premessa indispensabili per impedire usi impropri o contrari al valore identitario del patrimonio collinare di cui all'art. 20 della Disciplina Generale del vigente P.I.T.
2. Gli strumenti di cui al comma precedente costituiscono altresì il quadro generale di riferimento per un complessivo assetto del territorio rurale del comune di Poggibonsi. In assenza di dettagliati approfondimenti tematici e normativi conseguenti al livello degli studi di cui sopra, ed in riferimento all'art. 21 comma 8 del P.I.T., gli interventi di cui ai successivi articoli 48 e 49 sono consentiti a condizione che non prevedano cambiamento della destinazione d'uso né opere edilizie o parcellizzazione delle unità immobiliari in grado di configurare comunque tali mutamenti sul piano sostanziale. Fanno eccezione le unità immobiliari destinate ad abitazione rurale per le quali è consentita la trasformazione in civile abitazione, senza frazionamento, con le modalità di cui al Titolo IV, Capo III, della L.R. 1/2005.
3. Fermo restando quanto sopra, gli interventi consentiti sugli edifici esistenti in zona agricola sono quelli previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione degli edifici stessi. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere eseguiti nel rispetto dei criteri insediativi degli edifici e dei nuclei come individuati nel quadro conoscitivo degli strumenti urbanistici.
4. Gli spazi esterni circostanti edifici e insediamenti esistenti, indipendentemente dal valore di tali edifici o nuclei, dovranno essere sistemati in maniera da conservare o ripristinare le caratteristiche originarie o, in ogni caso, in maniera compatibile con le stesse, evitando nel modo più assoluto i tipi di sistemazione e di frazionamento propri della periferia urbana, delle villette, delle case a schiera o dei fabbricati in linea. I criteri di cui sopra trovano applicazione anche in caso di interventi più consistenti, laddove consentiti, quali la



	<p>sostituzione edilizia o la ristrutturazione urbanistica.</p> <p>5. Per gli edifici già destinati a civile abitazione, il frazionamento delle unità immobiliari è consentito nel rispetto degli elementi formali, tipologici e strutturali nonché delle fasi di crescita dell'edificio. Gli elementi di cui sopra dovranno essere adeguatamente studiati e rappresentati nei rilievi di progetto e in apposita relazione. Qualora, sulla base di tali approfondimenti, l'unità immobiliare risulti frazionabile, si dovrà comunque verificare che la superficie utile media degli alloggi non sia inferiore a mq 90 e che, in ogni caso, non si realizzino alloggi con superficie utile inferiore a mq 45.</p>
--	--



<i>Articolo 50 – Zone agricole – Destinazioni d’uso ammesse</i>	<i>Articolo 50 – Zone agricole – Destinazioni d’uso ammesse</i>
<p>1. Oltre a quella agricola sono ammesse in questa zona le destinazioni residenziale, direzionale, ricettiva e artigianale. Sono inoltre consentite le attività sportive e per depositi all'aperto che, pur essendo non agricole, rivestono natura tale da essere comunque compatibili con il territorio aperto e con l'attività agricola che vi viene prevalentemente svolta.</p> <p>2. La presenza di queste attività non comporta mutamento della destinazione urbanistica degli edifici e delle aree interessate, che rimangono classificate in zona omogenea E ai fini del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.</p> <p>3. La modifica della destinazione agricola in residenziale è consentita nella forme di legge, con le limitazioni di cui alle presenti norme per gli edifici di volumetria inferiore a mc. 250.</p> <p>4. E' sempre consentita la utilizzazione dei fabbricati per scopi agrituristici, nelle forme di legge.</p> <p>5. Le attività direzionali, artigianali e agroalimentari per la trasformazione dei prodotti non collegate alla coltivazione del fondo potranno essere svolte nei fabbricati esistenti limitatamente a piccole attività compatibili con l'ambiente rurale, che non producano inquinamento ne necessino di spazi per attività o depositi all'aperto.</p> <p>6. L'attività di imbottigliamento dell'acqua della sorgente in località Cinciano è ammessa nei locali esistenti, con la possibilità di un incremento fino al 50% della attuale consistenza. L'ampliamento sarà possibile in presenza di un piano di recupero dell'intera area, che limiti l'impatto visivo e di inserimento ambientale sia delle attuali strutture che di quelle in progetto e preveda la rimozione delle volumetrie in caso di cessazione della attività di prelievo e imbottigliamento dell'acqua minerale.</p> <p>7. L'attività ricettiva di affittacamere, "bed and breakfast" o case vacanza è consentita negli edifici esistenti, in quanto non determina, in tali forme, il cambiamento di destinazione d'uso degli immobili. Non è consentita la trasformazione degli edifici esistenti in alberghi o residence. Per le attività di questo genere esistenti e regolarmente autorizzate sono ammessi interventi di adeguamento funzionale</p>	<p>1. Nelle zone agricole sono consentite le seguenti destinazioni d’uso:</p> <ul style="list-style-type: none">- Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge- Residenziale limitatamente agli immobili che posseggono già tale destinazione ed a quelli che potranno essere trasformati in tal senso sulla base delle presenti norme e del Titolo IV, Capo III, della L.R. 1/2005.- Turistico ricettiva di tipo alberghiero limitatamente agli immobili che posseggono già tale destinazione.- Di servizio, con esclusione dei luoghi di intrattenimento, limitatamente agli immobili deruralizzati. <p>E' sempre vietato il cambiamento della destinazione d’uso degli annessi agricoli costruiti ai sensi della L.R. 16-17/75, della L.R. 10/79 e della L.R. 64/95.</p> <p>2. Gli annessi agricoli realizzati dopo l’entrata in vigore della L.R. 1/2005 con permessi di costruire relativi a nuove costruzioni, trasferimenti di volumetrie, demolizioni e ricostruzioni, sostituzioni edilizie, ampliamenti volumetrici o ristrutturazioni urbanistiche, non possono cambiare la destinazione d’uso e qualora finisca la loro funzione dovranno essere demoliti a cura dei proprietari.</p> <p>4. Nelle zone agricole sono consentite le attività sportive "libere" che si svolgono all'aperto senza necessità di particolari attrezzature (caccia, pesca, equitazione, cicloturismo, trekking ...).</p> <p>1. L'attività di imbottigliamento dell'acqua della sorgente in località Cinciano è ammessa nei locali esistenti, con la possibilità di un incremento fino al 50% della attuale consistenza. L'ampliamento sarà possibile in presenza di un piano di recupero dell'intera area, che limiti l'impatto visivo e di inserimento ambientale sia delle attuali strutture che di quelle in progetto e preveda la rimozione delle volumetrie in caso di cessazione della attività di prelievo e imbottigliamento dell'acqua minerale.</p>



anche con utilizzazione di altre parti degli edifici ma senza aumenti di consistenza. E' ammessa la destinazione per pubblici esercizi, con la limitazione a 35 posti per la attività di ristorazione.

8. Le attività sportive consentite sono quelle che si svolgono prevalentemente all'aperto in stretta relazione con l'ambiente naturale nel quale trovano la loro sede e con questo sono compatibili. Fra queste sono da considerare a puro titolo di esempio quelle: ittiche, venatorie, di equitazione, cicloturistiche, di trekking. Non sono ritenute compatibili quelle che producono inquinamento, anche sonoro, o la manomissione dell'ambiente con opere rilevanti. E' consentita la realizzazione delle opere e dei servizi strettamente necessari al loro funzionamento, con esclusione delle attività accessorie e non pertinenti, quali quelle di ristorazione o ricettive. In caso di cessazione della attività le strutture eventualmente realizzate dovranno essere integralmente demolite con ripristino della funzione agricola sui suoli interessati. In tal senso saranno da privilegiare le costruzioni precarie, purché realizzate con criteri qualitativi compatibili con l'ambiente nel quale sono collocate. La realizzazione degli interventi è attuata con concessione edilizia diretta convenzionata in caso che i complessi o gli interventi non superino i 50 mq. di superficie utile degli immobili necessari o un ettaro di area interessata all'intervento. Negli altri casi dovrà essere predisposto un piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95. Per le attività esistenti o in caso di trasformazione di attività definite dopo l'entrata in vigore delle presenti norme 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.

9. I depositi e i magazzini all'aperto sono consentiti per attività non inquinanti in zone del territorio defilate e marginali, in modo che gli stessi non costituiscano disturbo visivo e paesaggistico. Le opere necessarie di servizio non dovranno essere tali da comportare necessità di nuove infrastrutture di alcun tipo, esclusa la costruzione eventuale di brevi tratti di strade bianche. E' ammessa la possibilità di costruzione di annessi precari per uso legato alla attività, con



un massimo di 30 mq. da realizzare conformemente a quanto indicato per l'attività agricola. La realizzazione degli interventi è attuata mediante un piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95 , qualora l'area interessata superi i mq. 1.000 e tramite concessione edilizia diretta convenzionata negli altri casi. Per le attività esistenti, autorizzate anche temporaneamente, 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.

10. Le attività esistenti di tipo non agricolo non conformi a quanto previsto ai paragrafi precedenti potranno permanere fintanto che non siano necessari interventi finalizzati al loro adeguamento o che non ne sia chiesta una trasformazione.



Comune di Poggibonsi
Provincia di Siena

Regolamento urbanistico

Schede di attuazione

Aggiornate all'8 variante al R.U.

Stato vigente



Regolamento urbanistico

Schede di attuazione

Prima stesura

Varianti

<p><i>Sindaco del Comune e Assessore all'urbanistica</i> Luca Rugi</p> <p><i>Progettisti</i> Arch. Etra Occhialini Arch. Marco Vidotto <i>con</i> Arch. Milena Caradonna Arch. Michele Lodola Arch. Ann Schepens <i>Comune di Poggibonsi</i> <i>Settore Gestione del Territorio</i> Arch. Adriano Bartoli Geom. Marco Martini P.I. Pietro Bucciarelli</p>	<p><i>Sindaco del Comune e Assessore all'urbanistica</i> Luca Rugi</p> <p><i>Progettisti:</i></p> <p><i>Comune di Poggibonsi</i> <i>Settore Gestione del Territorio</i> Arch. Adriano Bartoli Geom. Marco Martini Geom. Paolo Rinaldi Arch. Paola Todaro P.I. Roberto Gori Dott. Marco Neri</p>
---	---



Il Piano Strutturale del Comune di Poggibonsi è stato adottato con atto del Consiglio Comunale n. 29 del 22 aprile 1999 ed approvato in via definitiva mediante accordo di pianificazione sottoscritto dal Comune di Poggibonsi, dalla Provincia di Siena e dalla Regione Toscana ratificato dai Consigli dei tre Enti con proprie deliberazioni pubblicate sul B.U.R.T. n. 21 del 24 maggio 2000.

Il Regolamento urbanistico è stato adottato con atto del Consiglio Comunale n. 45 del 26 luglio 2001 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio n. 5 del 31 gennaio 2002, divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. del 27 marzo 2002.

Successivamente sono state apportate le seguenti varianti:

- La *prima variante* relativa a modifiche normative e cartografiche di varia natura è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 46 in data 26 luglio 2002 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 65 in data 28 novembre 2002 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 5 febbraio 2003.
- La *seconda variante* relativa alle sedi delle Associazioni di volontariato è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 16 in data 26 marzo 2003 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 56 in data 24 luglio 2003 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 3 settembre 2003.
- La *terza variante* relativa a modifiche normative e cartografiche di varia natura è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 54 in data 24 luglio 2003 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 97 in data 18 dicembre 2003 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 4 febbraio 2004.
- La *quarta variante* relativa a modifiche normative e cartografiche di varia natura è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 25 in data 22 aprile 2004 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 79 in data 26 ottobre 2004 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 7 dicembre 2004.
- La *quinta variante* relativa alla individuazione dei tracciati della nuova strada regionale nr. 429 e della pista ciclabile per Siena è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 12 in data 3 febbraio 2005 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 41 in data 10 giugno 2005 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 27 luglio 2005.
- La *sesta variante* relativa a modifiche normative e cartografiche di varia natura è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 43 in data 10 giugno 2005 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 83 in data 11 novembre 2005 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 21 dicembre 2005.
- La *settima variante* relativa a modifiche normative e cartografiche di varia natura è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 65 in data 10 novembre 2006 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 11 in data 12 marzo 2007 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 23 maggio 2007.
- L'*ottava variante* relativa alla verifica delle previsioni infrastrutturali che contengono vincoli preordinati all'esproprio (art.55 L.R. 1/2005) e a modifiche normative e cartografiche di varia natura è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 29 in data 24 maggio 2007 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 58 in data 16 novembre 2007 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 27 dicembre 2007.



1. Cave ed attività estrattive



La Querciola

Descrizione geologica: Sabbie marine e conglomerati con subordinati livelli sottili di argille (età Pliocene).

Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444 fino al permanere della attività estrattiva, mentre una volta terminate le operazioni di ripristino l'area assumerà automaticamente destinazione agricola E.

Metodo di coltivazione: Coltivazione per lotti mediante spianamenti inclinati realizzati nella direzione a rittochino. Lo scoperchiamento di spessore inferiore al metro verrà accantonato lateralmente ai bordi dei lotti, mentre la direzione di spostamento del materiale procederà lungo la linea di massima pendenza fino ai punti di caricamento.

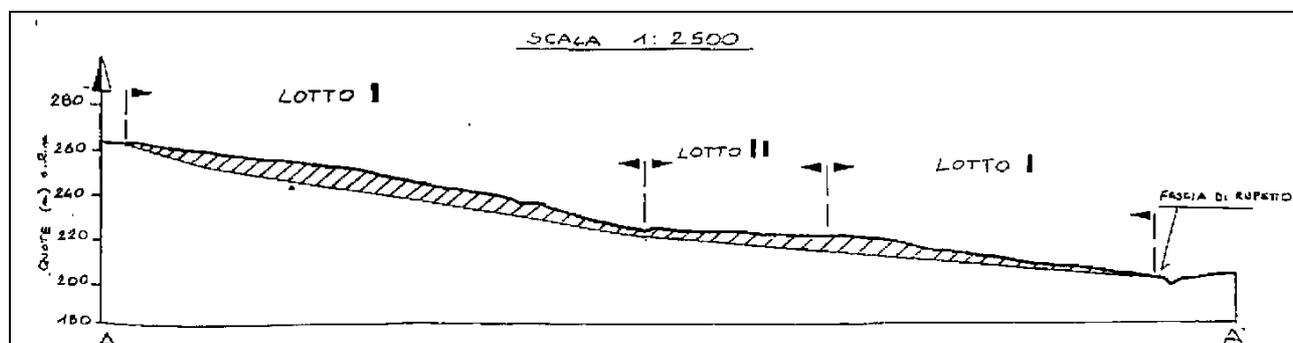
Prescrizioni: Prima di procedere alla coltivazione del II lotto il I lotto dovrà essere già recuperato all'uso agrario. I limiti di coltivazione planimetrici ed altimetrici sono quelli indicati. Verifica sistematica della stabilità dei fronti di scavo e del profilo finale.

<i>Dati dimensionali:</i>	Area	Spessore	Volume in banco
Lotto I	mq.40.000	ml. 5.0	mc. 200.000
Lotto II	mq. 31.800	ml. 5.0	mc. 159.000

Elementi per il ripristino: Rimodellamento finale ondulato simile alla geometria dei versanti limitrofi, conservando in forma meno incisa il drenaggio dei fossi attuali ad ovest ed al centro dell'area, con destinazione finale ad uso agricolo (seminativo asciutto).

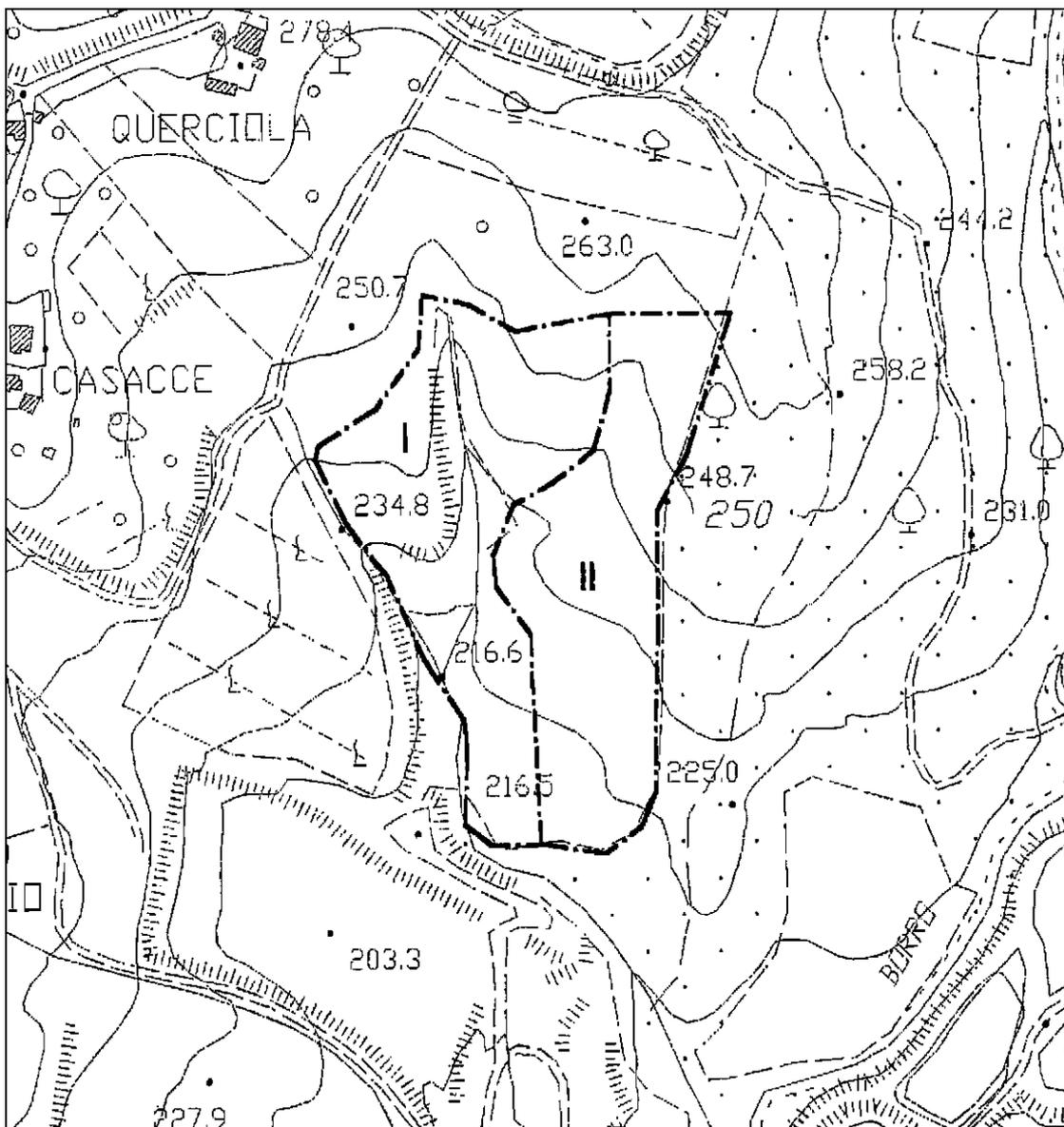
Prescrizioni speciali: Eventuali manufatti di servizio dovranno essere demoliti al termine della attività estrattiva. E' vietata la installazione di impianti di lavorazione del materiale estratto. E' vietato lo stazionamento in cantiere di attrezzature od automezzi dismessi o parzialmente demoliti.

Schema di coltivazione:





La Querciola



Scheda nr.1 per l'attuazione degli interventi in zona di cava



Strolla - 2

Descrizione geologica: Argille marine del Pliocene e conglomerati lacustri del Miocene.

Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444 fino al permanere della attività estrattiva, mentre una volta terminate le operazioni di ripristino l'area assumerà automaticamente destinazione agricola E.

Consistenza: L'area interessata ha una estensione di mq. 35.300 circa.

Metodo di coltivazione: Coltivazione dall'alto dei depositi conglomeratici e per spianamenti nella parte argillosa.

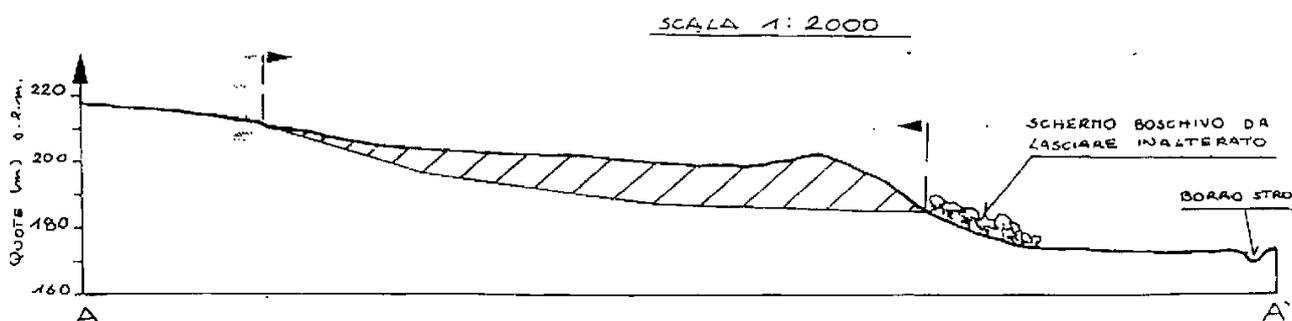
Prescrizioni: Regolarizzazione della superficie agricola finale con idonee canalette per il drenaggio delle acque superficiali.

Dati dimensionali: Argille mc. 185.000 Sabbie e ghiaie mc. 58.000.

Elementi per il ripristino: Rimodellamento finale in unica pendenza con riuso agricolo dell'area escavata. Schermo boscato da lasciare inalterato nella fascia sud dell'area.

Prescrizioni speciali: Eventuali manufatti di servizio dovranno essere demoliti al termine della attività estrattiva. E' vietata la installazione di impianti di lavorazione del materiale estratto. E' vietato lo stazionamento in cantiere di attrezzature od automezzi dismessi o parzialmente demoliti.

Schema di coltivazione:





Strolla - 2





Villole

Descrizione geologica: Cava ubicata nei depositi argillosi del Pliocene con al letto conglomerati lacustri del Miocene.

Consistenza: L'area interessata ha una estensione di mq. 189.500 circa.

Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444 fino al permanere della attività estrattiva, mentre una volta terminate le operazioni di ripristino l'area assumerà automaticamente destinazione agricola E.

Metodo di coltivazione: Asporto ed accantonamento del suolo. Asporto delle lenti di sabbia e ghiaia. Coltivazione dell'argilla con spianamenti orizzontali/inclinati fino a raccordarsi alla quota del Borro Strolla. Verifica costante della stabilità del fronte. Possibilità di maturazione e stoccaggio dei materiali in sito all'interno del perimetro dell'area estrattiva anche al coperto.

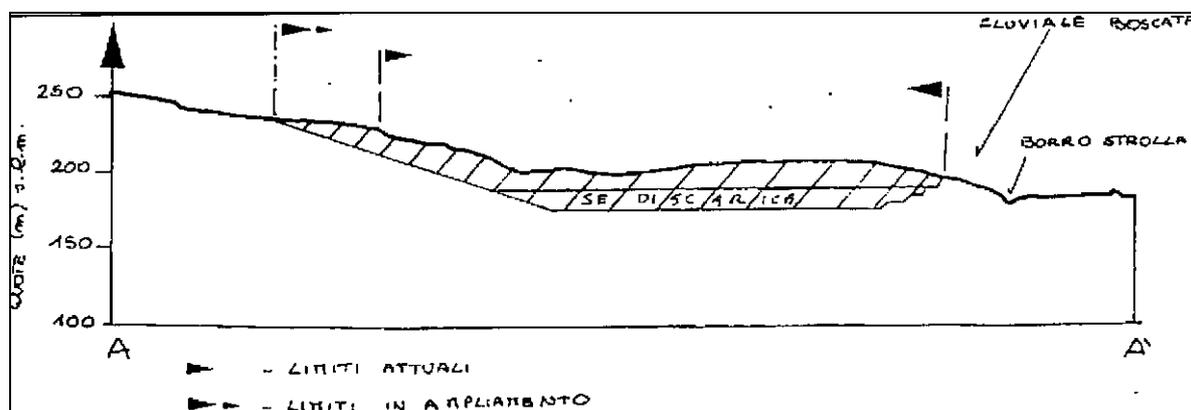
Prescrizioni: Rimodellamento della scarpata di monte fino ad ottenere un angolo di declivio compatibile con la stabilità dello stesso. Gli eventuali materiali ghiaiosi scartati dovranno essere ricollocati nel mercato degli inerti. Dovrà essere posta particolare attenzione alla sistemazione delle acque superficiali onde evitare il ruscellamento.

Dati dimensionali: Argilla in concessione mc. 800.000 e in ampliamento mc. 470.000 Sabbia e ghiaia in concessione 50.000 e in ampliamento mc. 30.000.

Elementi per il ripristino: Rimozione dei cumoli di scarto e rimodellamento dell'area, riporto del suolo accantonato in precedenza e riuso agricolo.

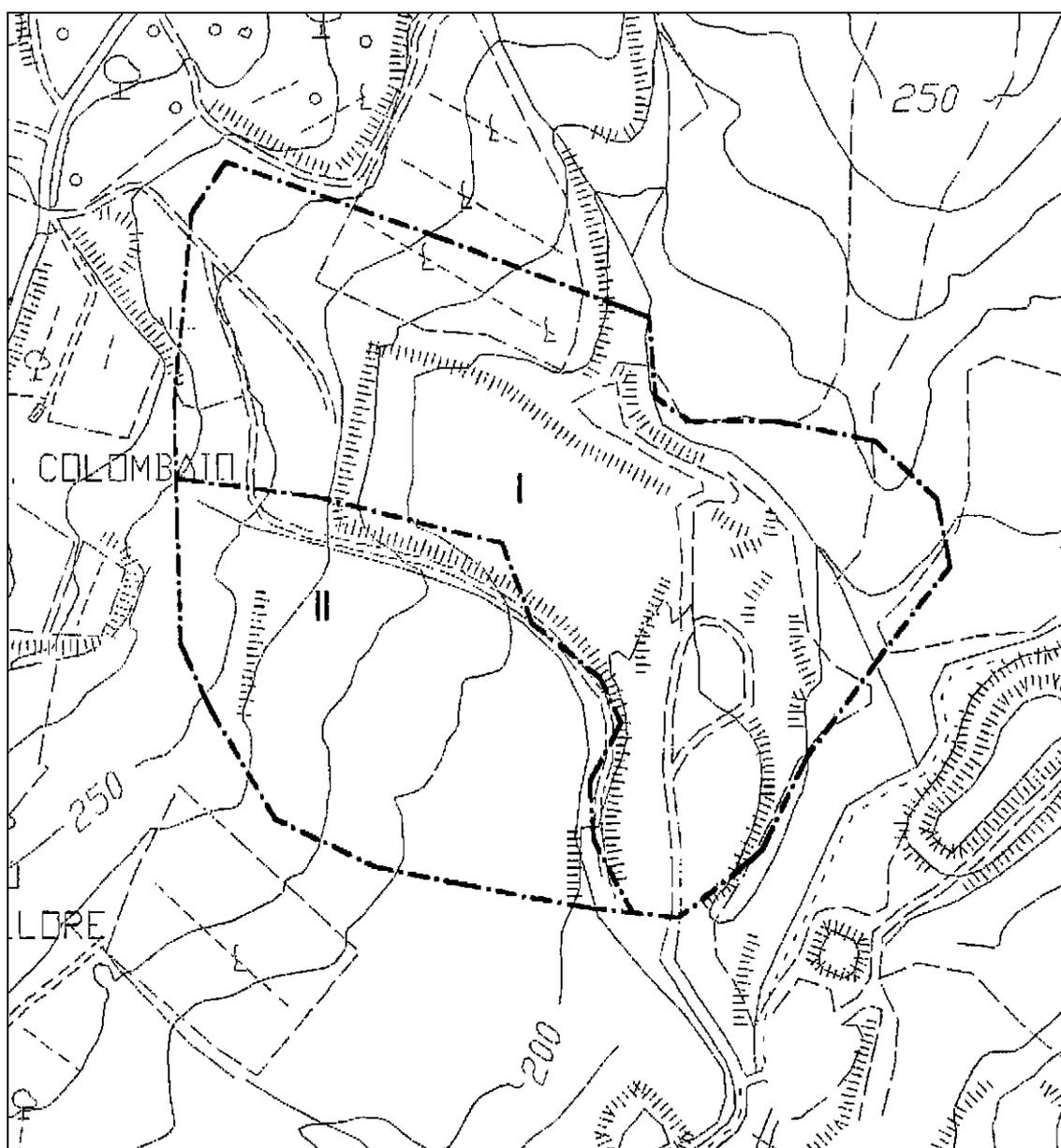
Prescrizioni speciali: Eventuali manufatti di servizio dovranno essere demoliti al termine della attività estrattiva. E' vietata la installazione di impianti di lavorazione del materiale estratto. E' vietato lo stazionamento in cantiere di attrezzature od automezzi dismessi o parzialmente demoliti.

Schema di coltivazione:





Villole





Lisoia

Descrizione geologica: Cava ubicata nelle sabbie plioceniche.

Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444 fino al permanere della attività estrattiva, mentre una volta terminate le operazioni di ripristino l'area assumerà automaticamente destinazione agricola E.

Consistenza: L'area interessata ha una estensione di mq. 12.950.

Metodo di coltivazione: Coltivazione dall'alto, adeguando il nuovo profilo morfologico a condizioni di sicurezza e lasciando lo stesso già nelle condizioni di sistemazione finale.

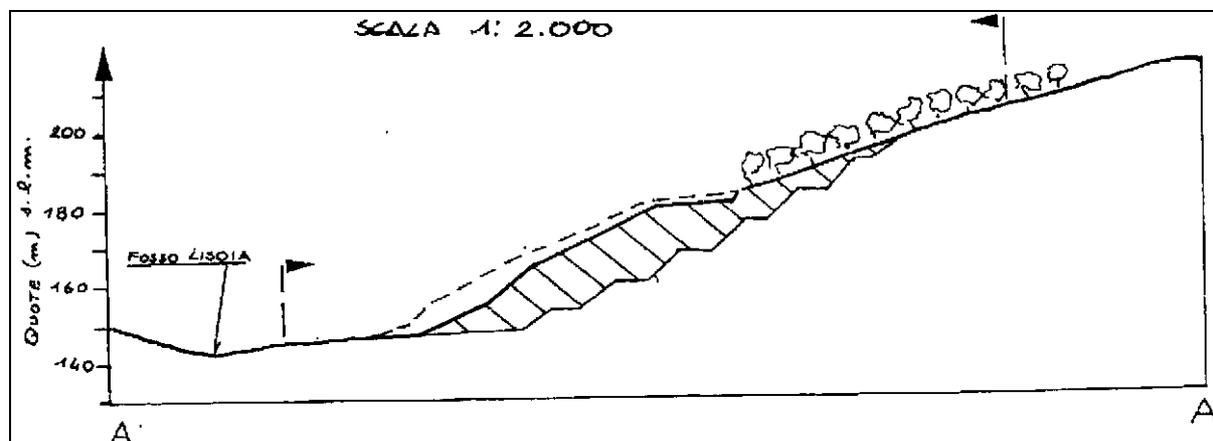
Prescrizioni: I limiti di coltivazione planimetrici ed altimetrici sono quelli indicati. Verifica sistematica della stabilità dei fronti di scavo e del profilo finale.

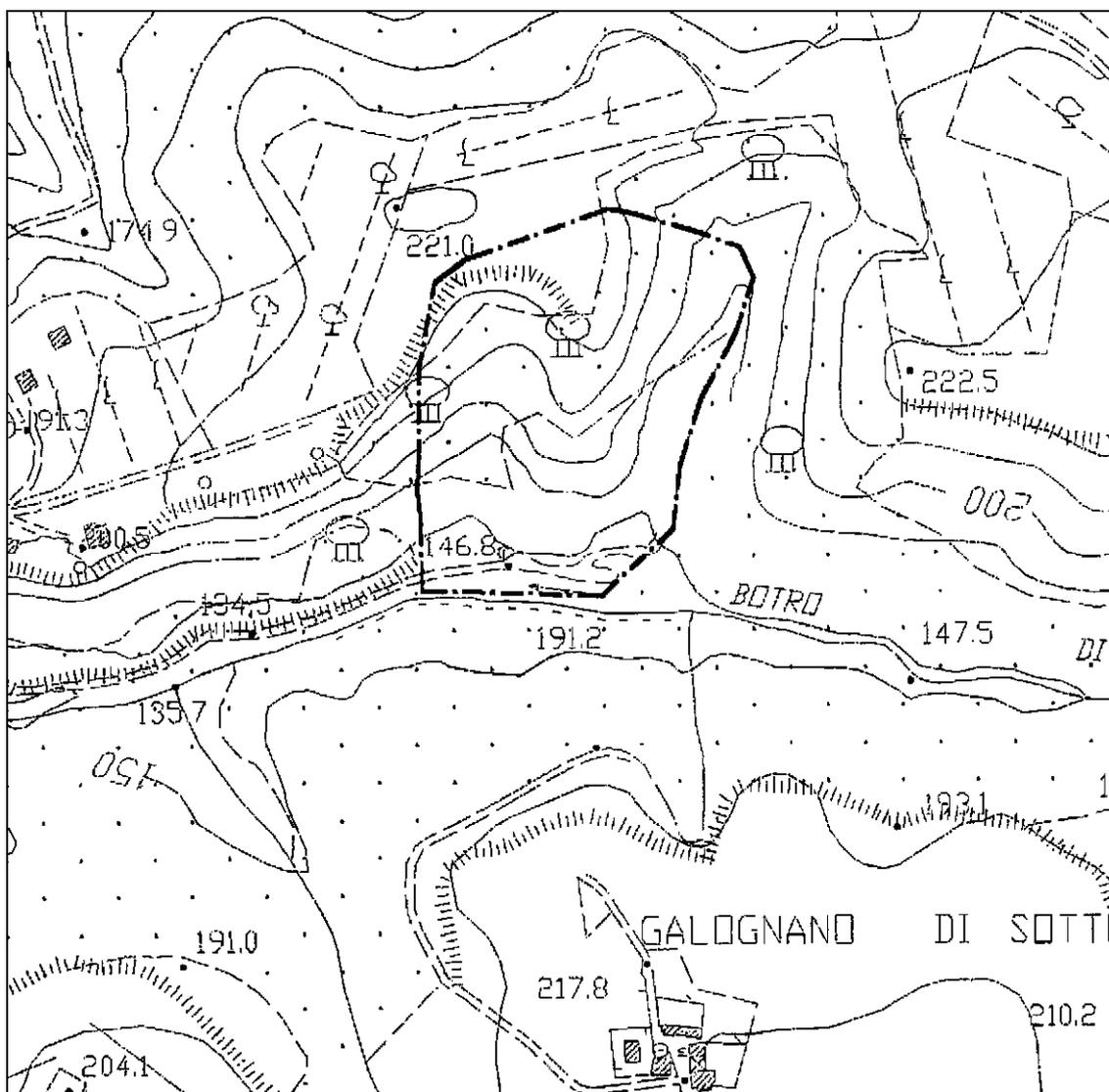
Volumi di scavo totale: mc. 230.000.

Elementi per il ripristino: Ripiantumazione dei gradoni a partire dall'alto con essenze forestali tipiche della zona. Le pareti verticali dei gradoni dovranno essere lasciate intatte a testimonianza della escavazione. Nella parte pianeggiante del piazzale di fondo dovrà essere reimpiantato il bosco.

Prescrizioni speciali: Eventuali manufatti di servizio dovranno essere demoliti al termine della attività estrattiva. E' vietata la installazione di impianti di lavorazione del materiale estratto, ad eccezione di un frantoio primario. E' vietato lo stazionamento in cantiere di attrezzature od automezzi dismessi o parzialmente demoliti.

Schema di coltivazione:



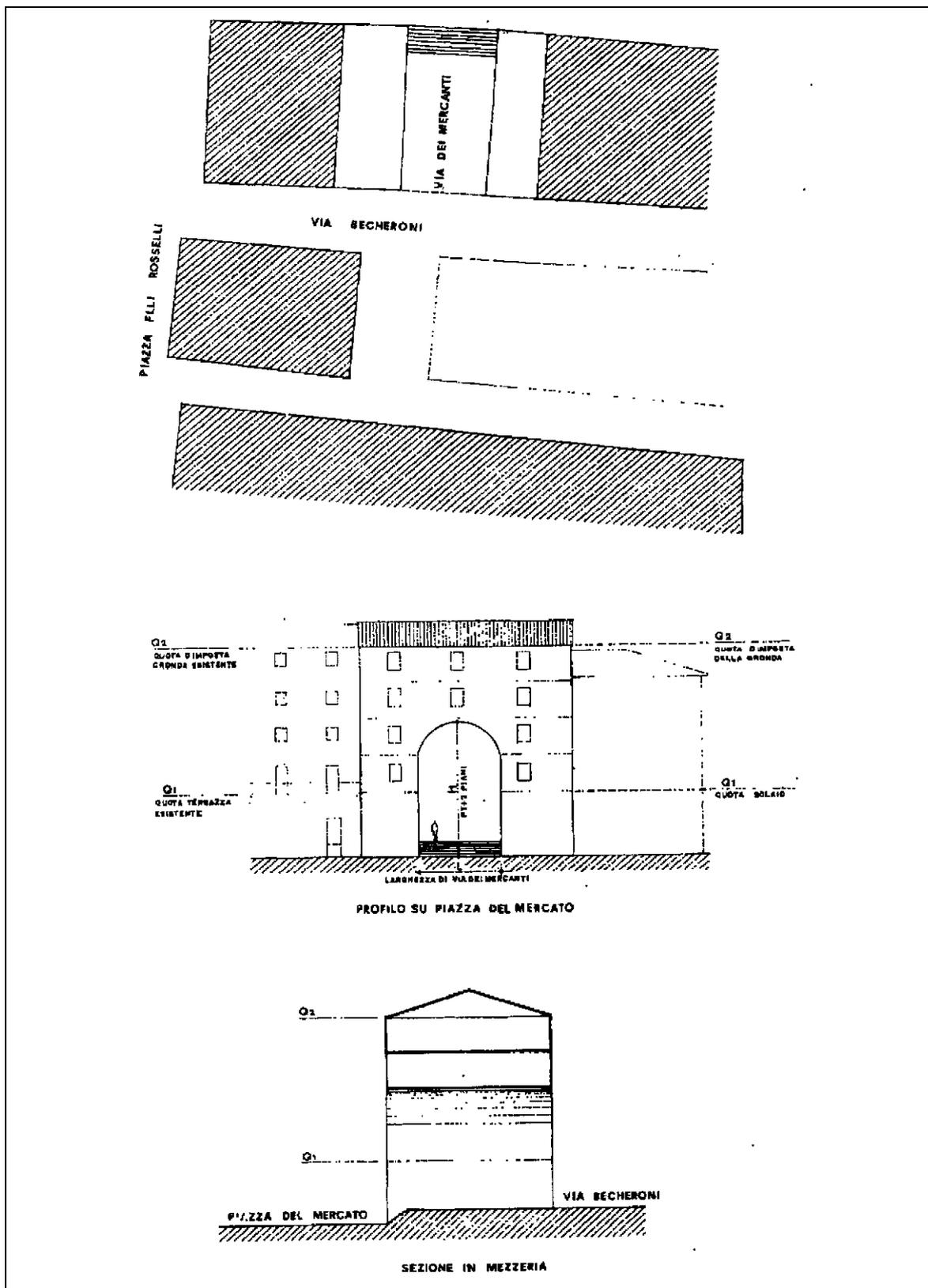




2. Centro storico

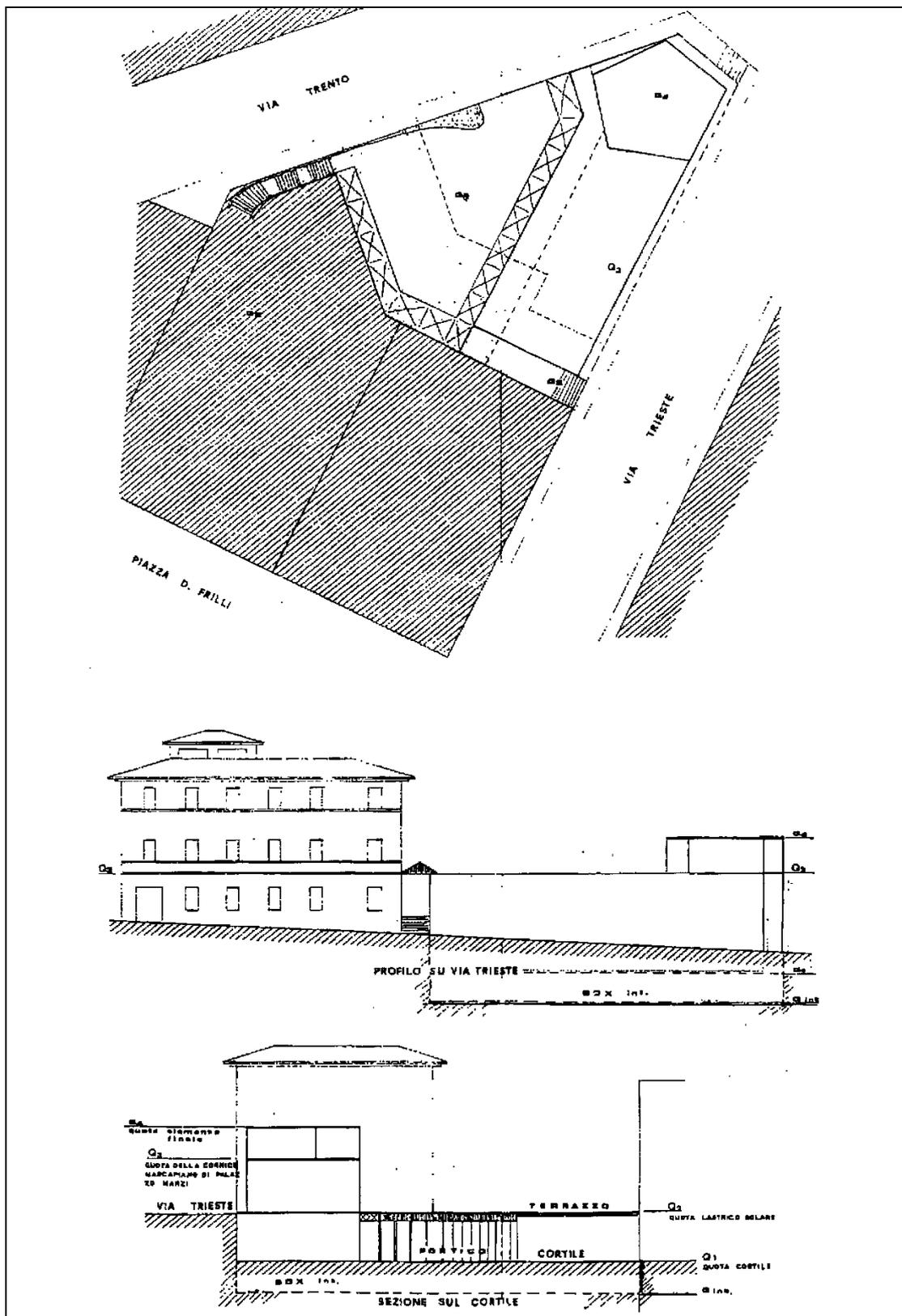


Nuova costruzione in Via Becheroni



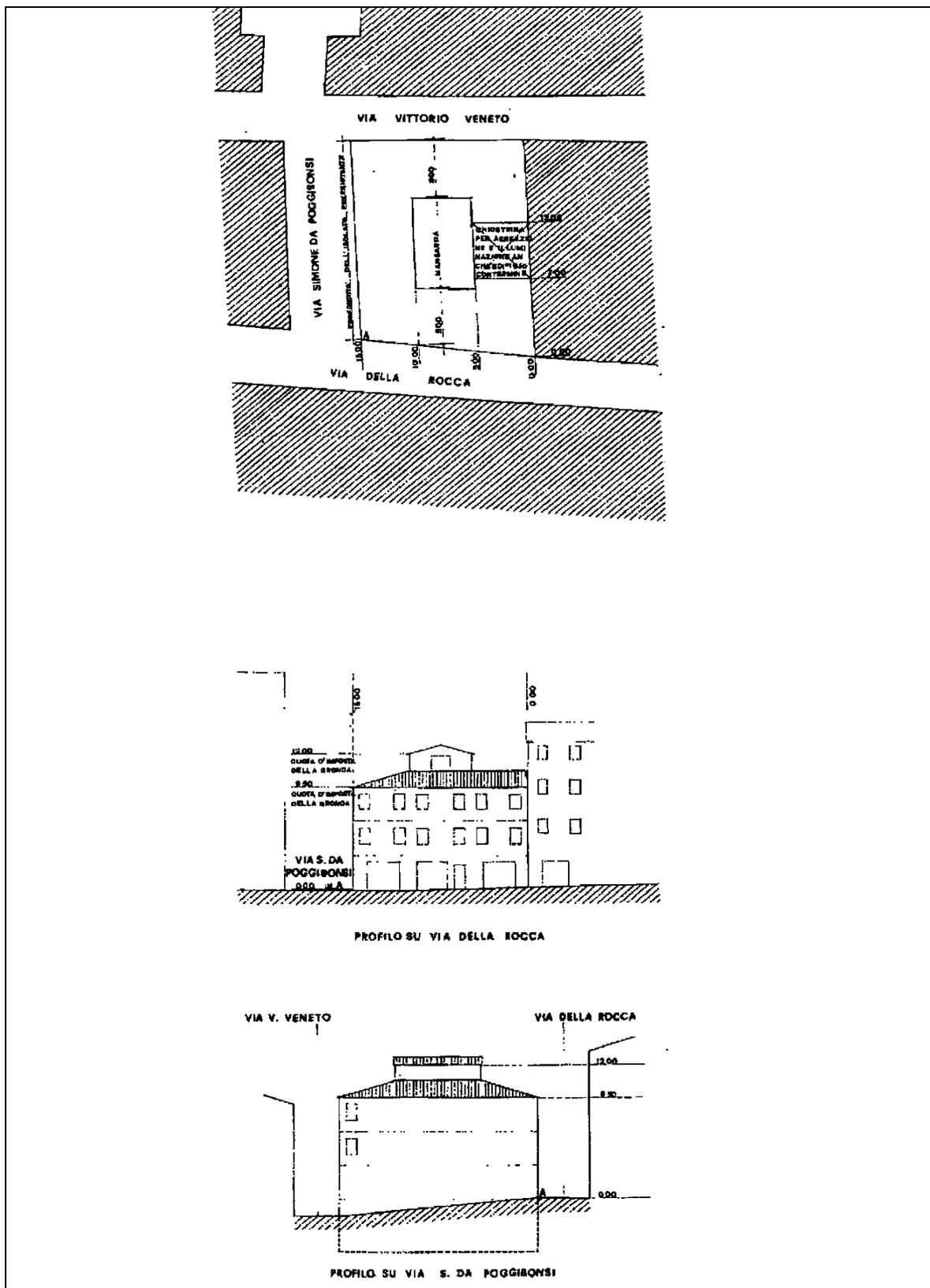


Nuova costruzione in Via Trento



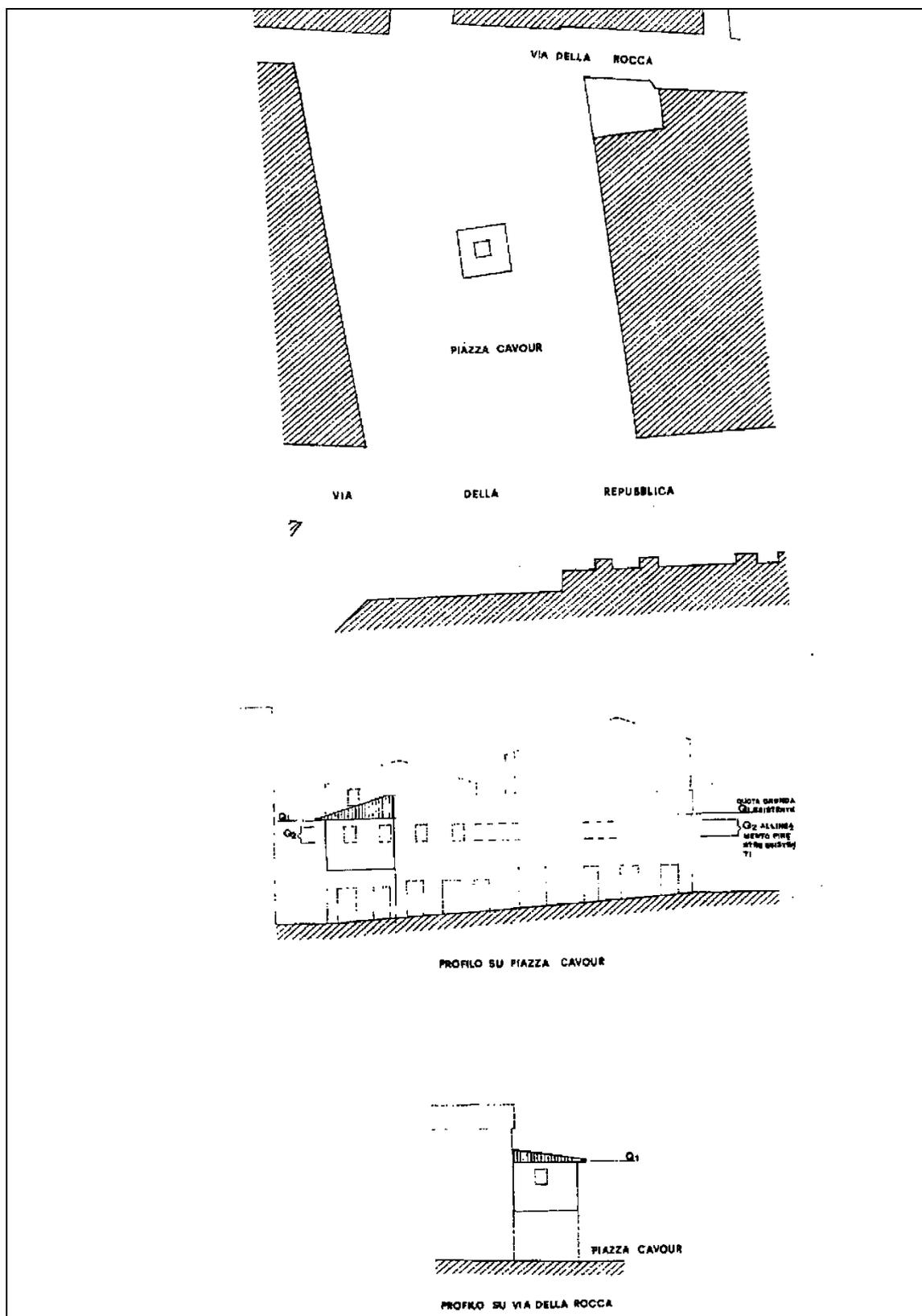


Nuova costruzione in Via Vittorio Veneto



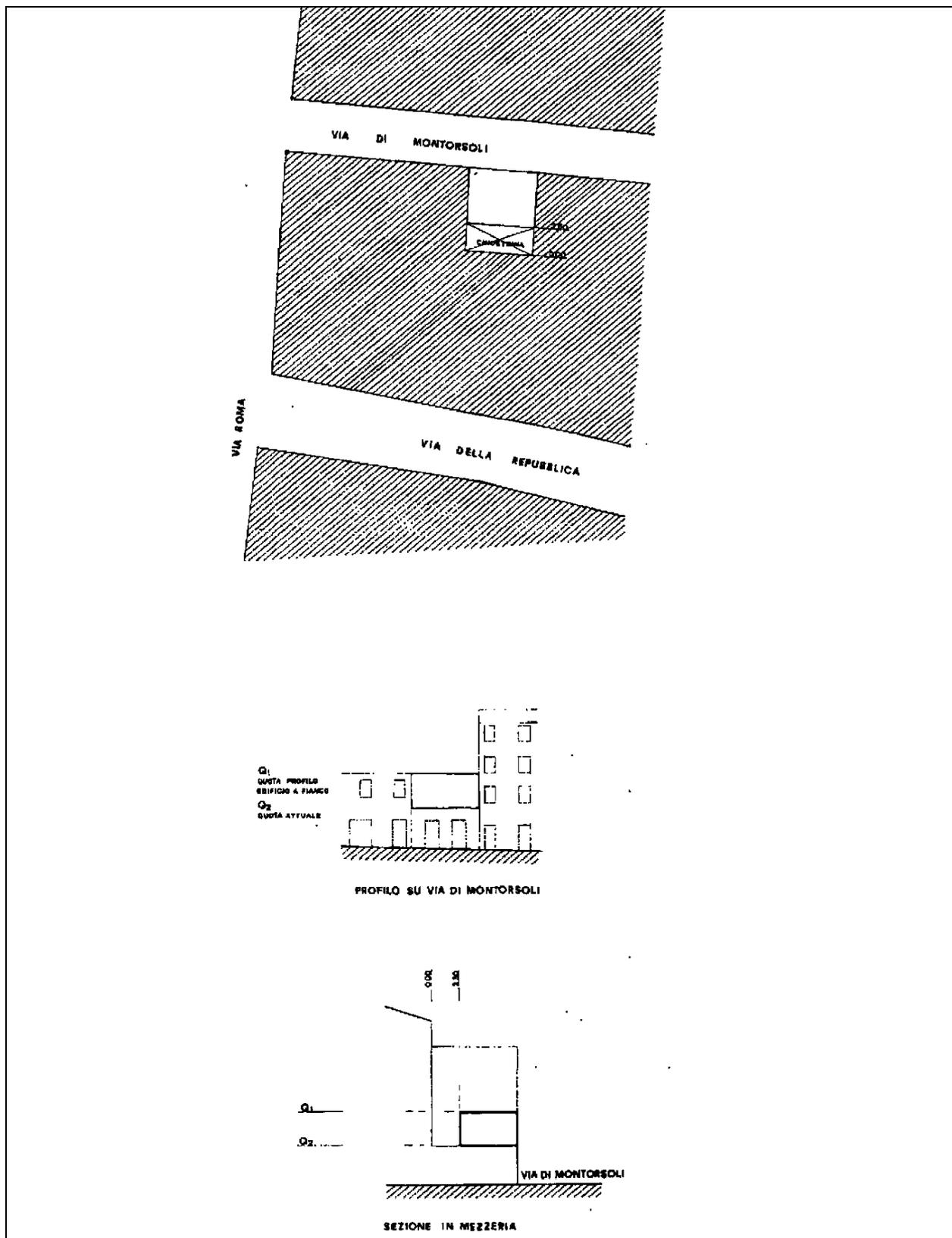


Nuova costruzione in Piazza Cavour



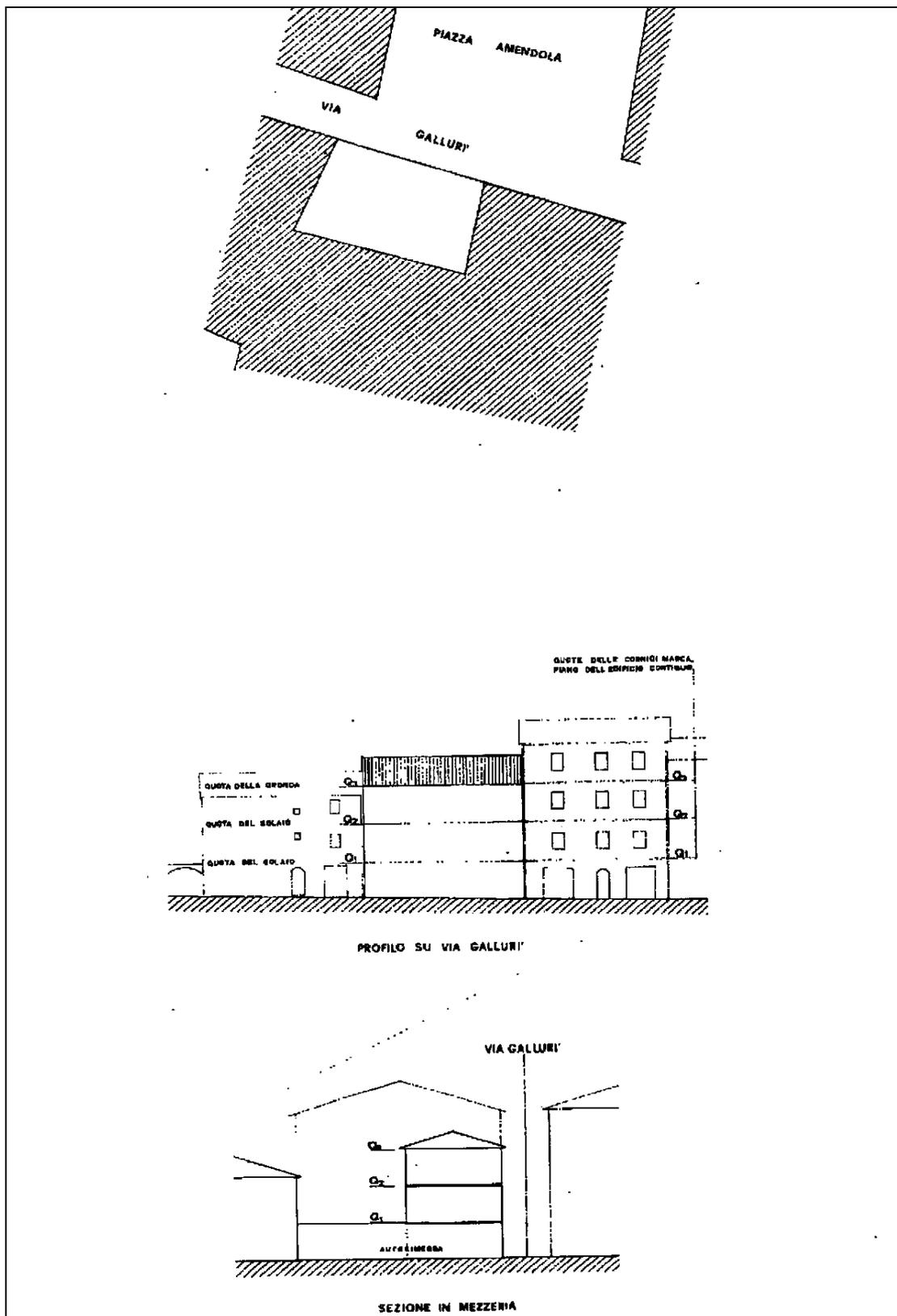


Nuova costruzione in Via Montorsoli



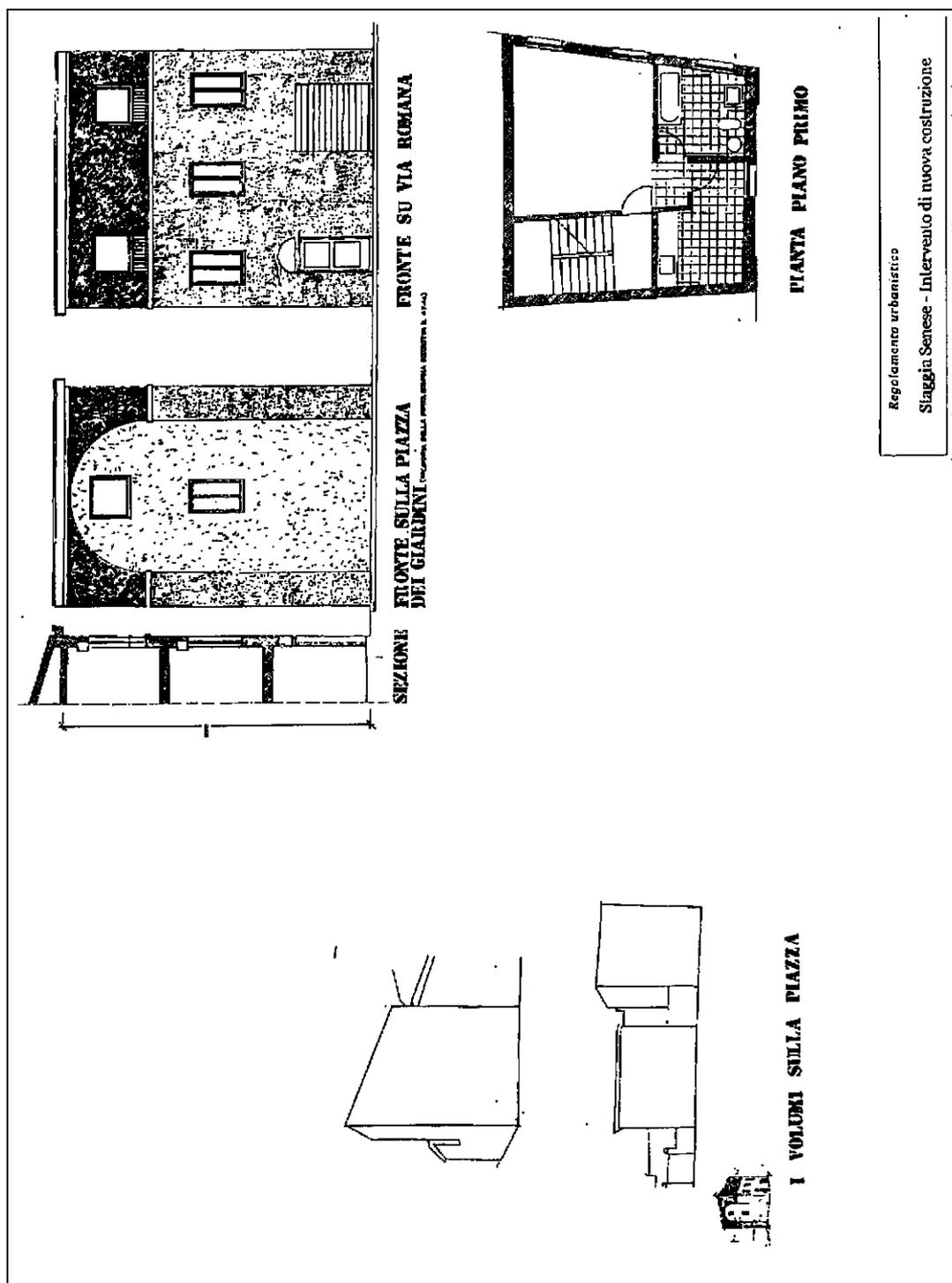


Nuova costruzione in Via Gallurì



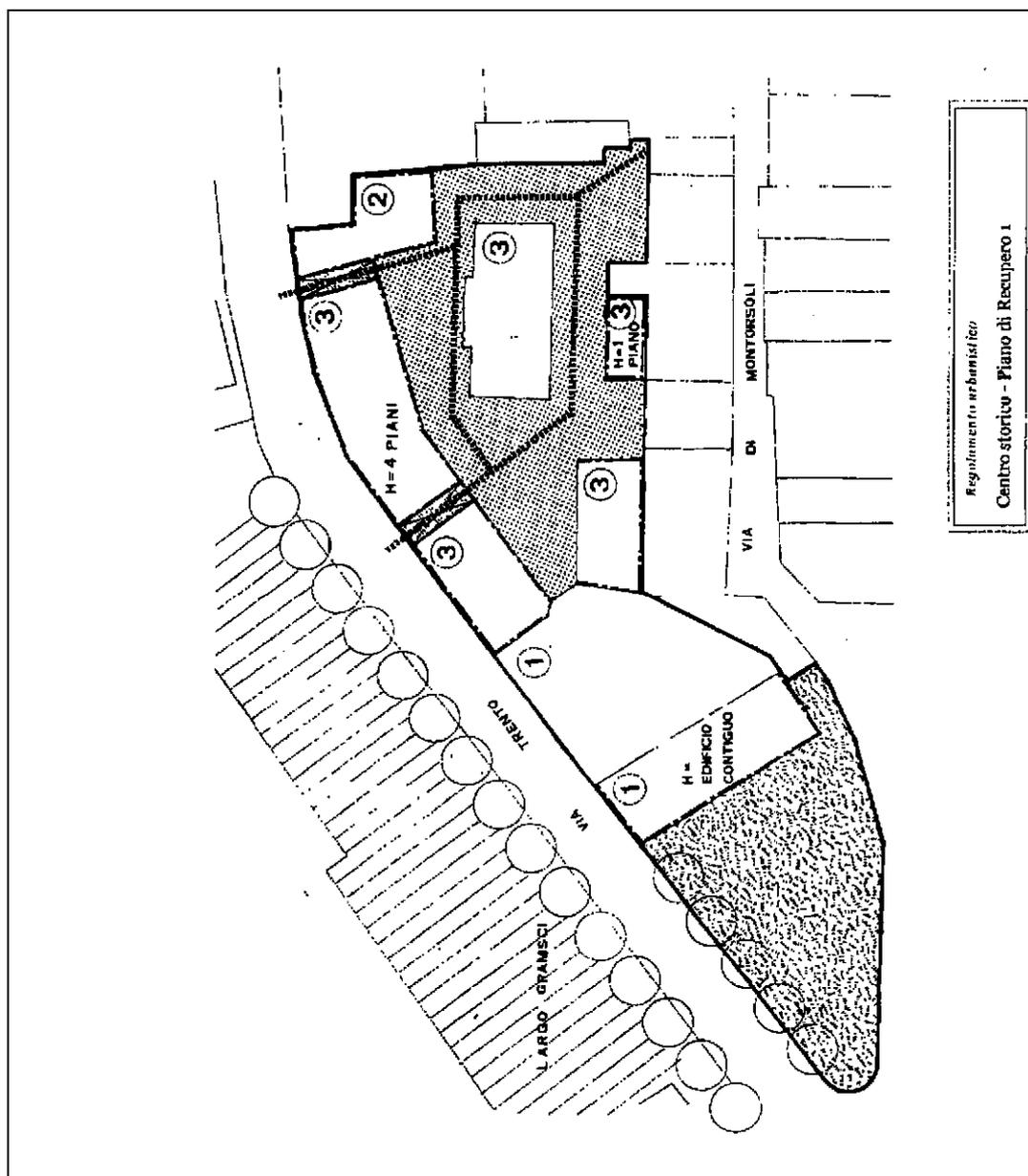


Nuova costruzione a Staggia Senese Via Romana



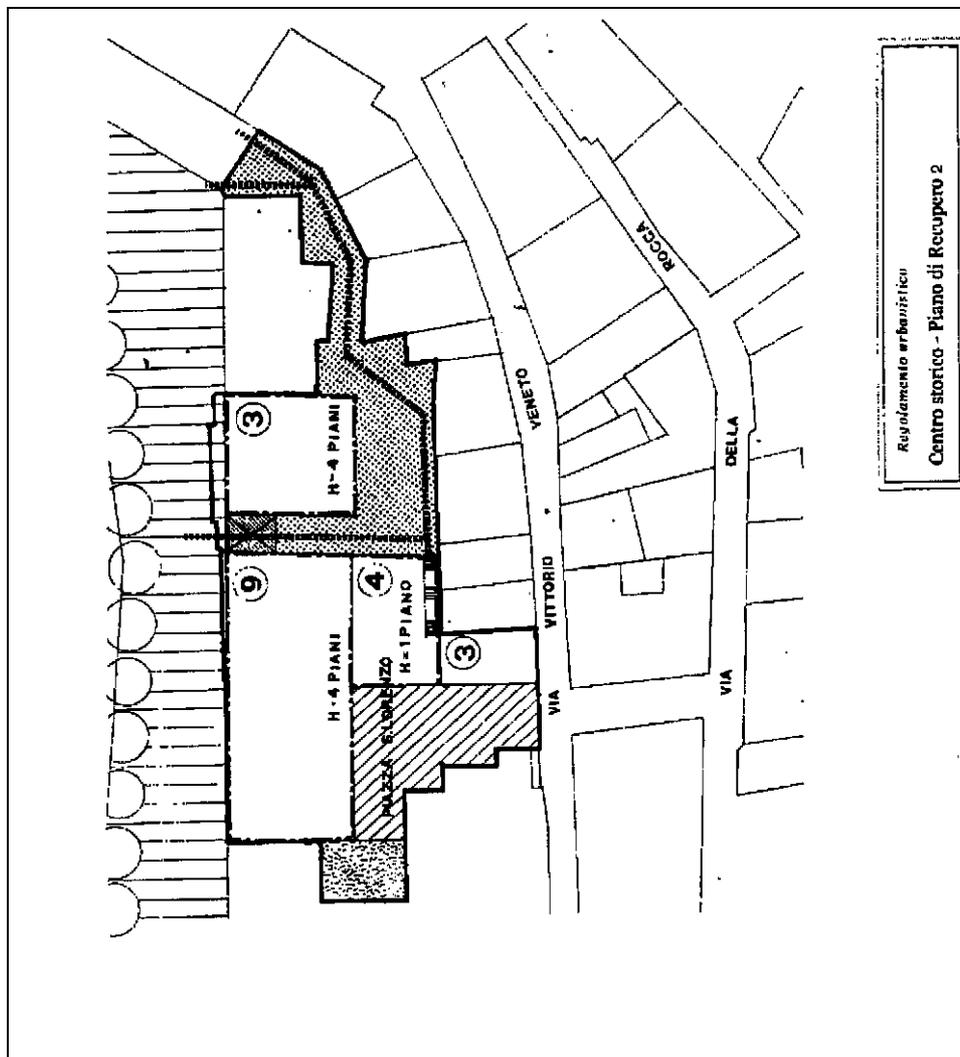


Piano di recupero Via Trento



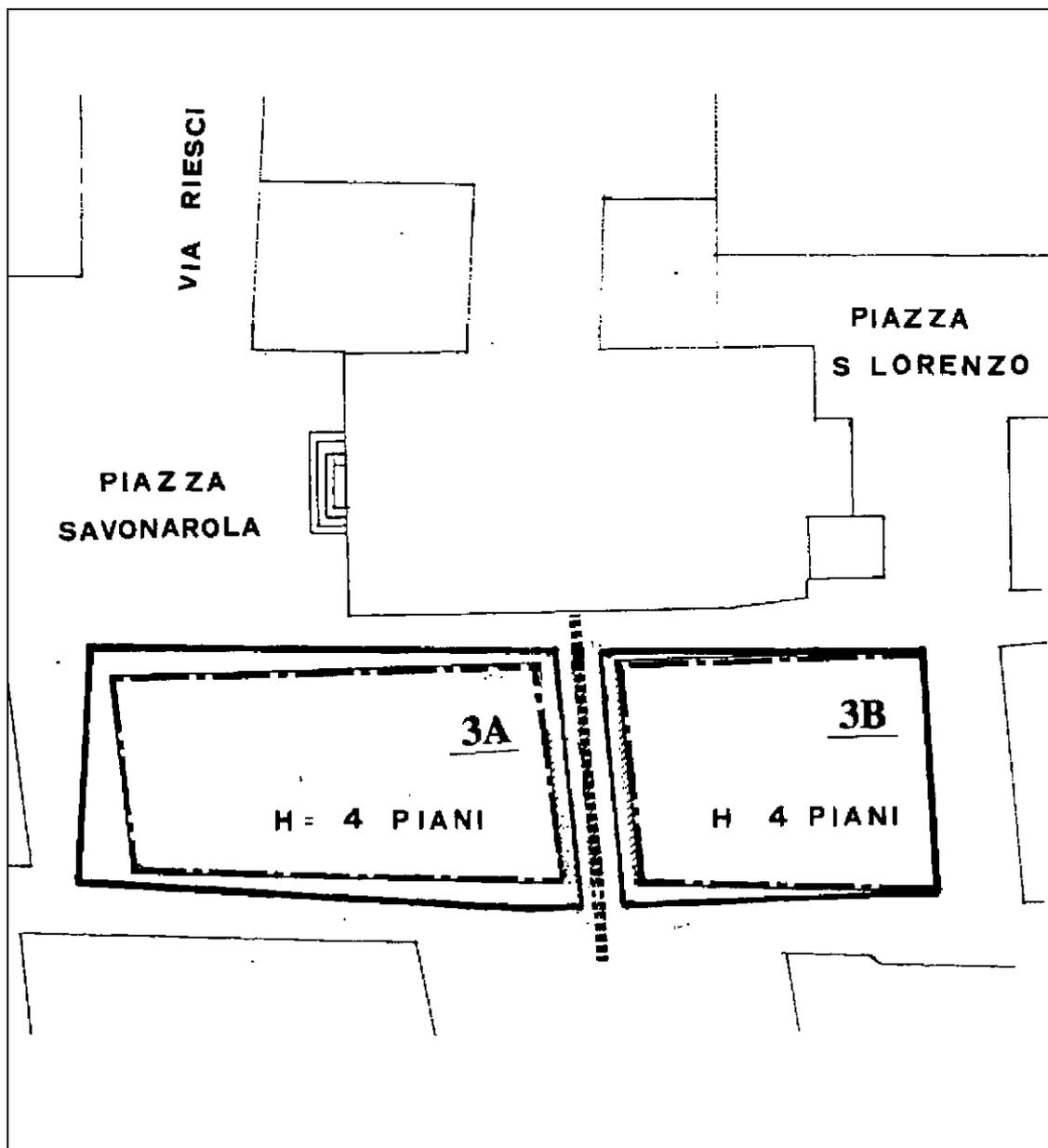


Piano di recupero Via Vittorio Veneto



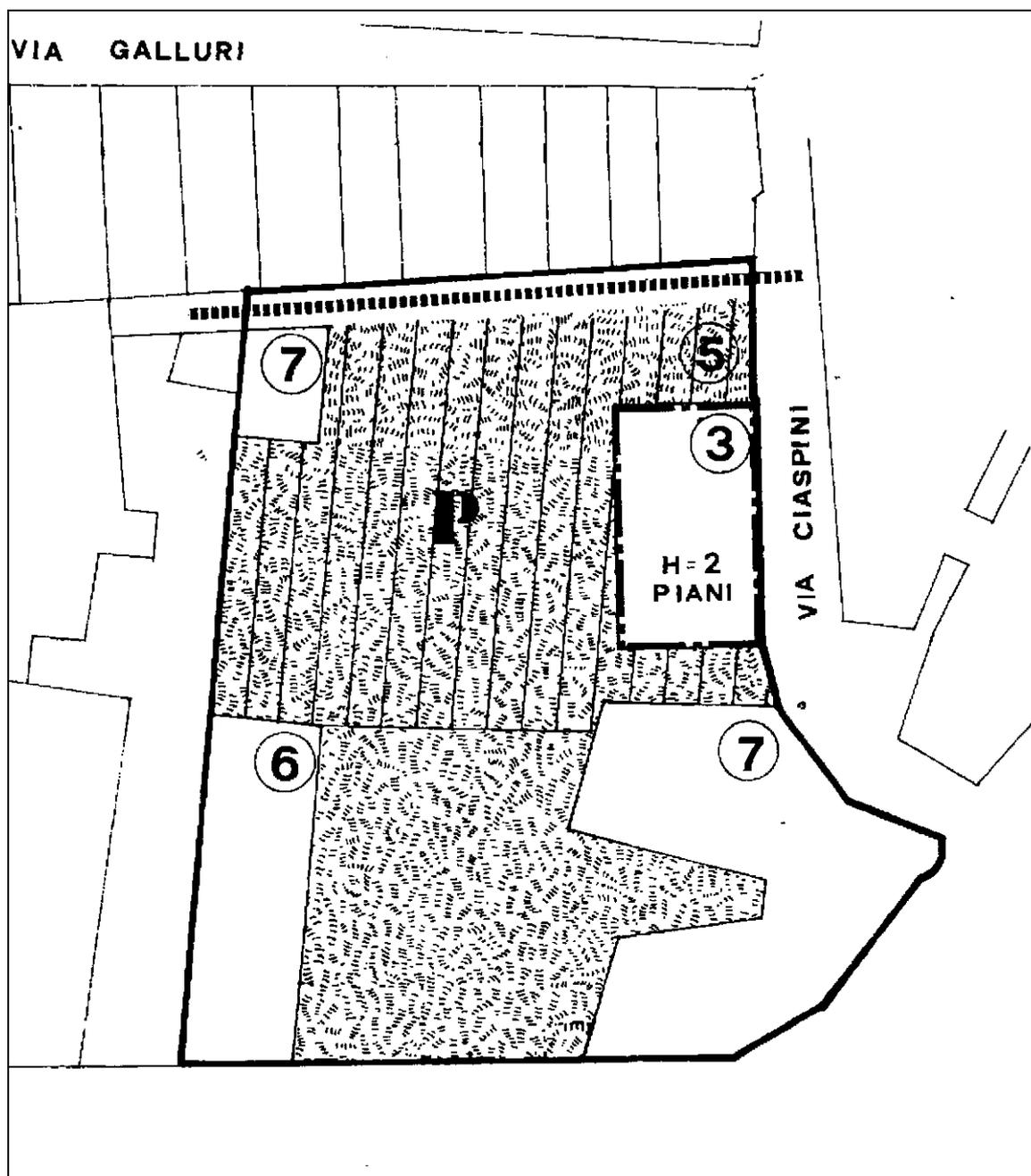


Piano di recupero p.zza Savonarola





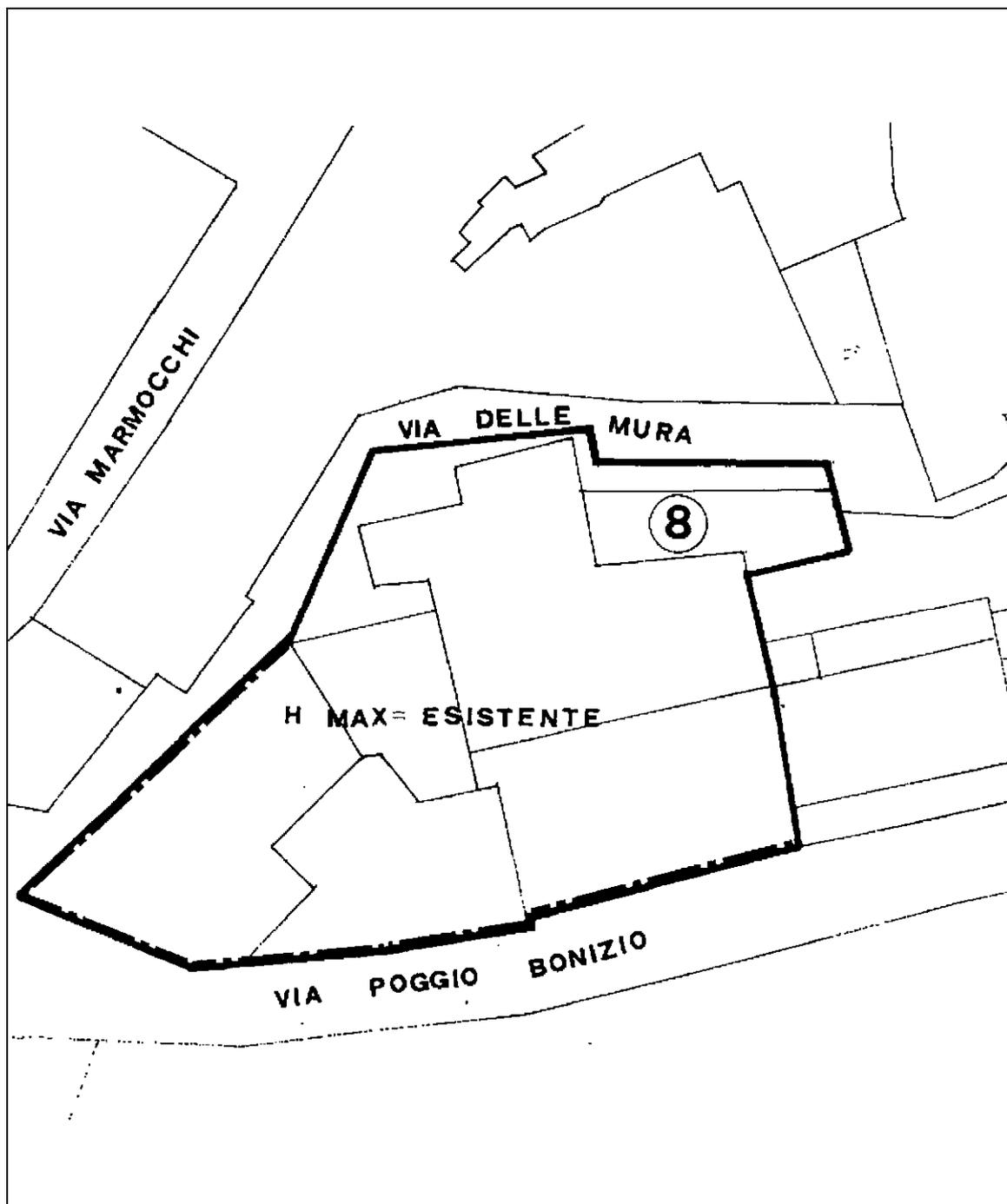
Intervento di recupero in Via Ciaspini

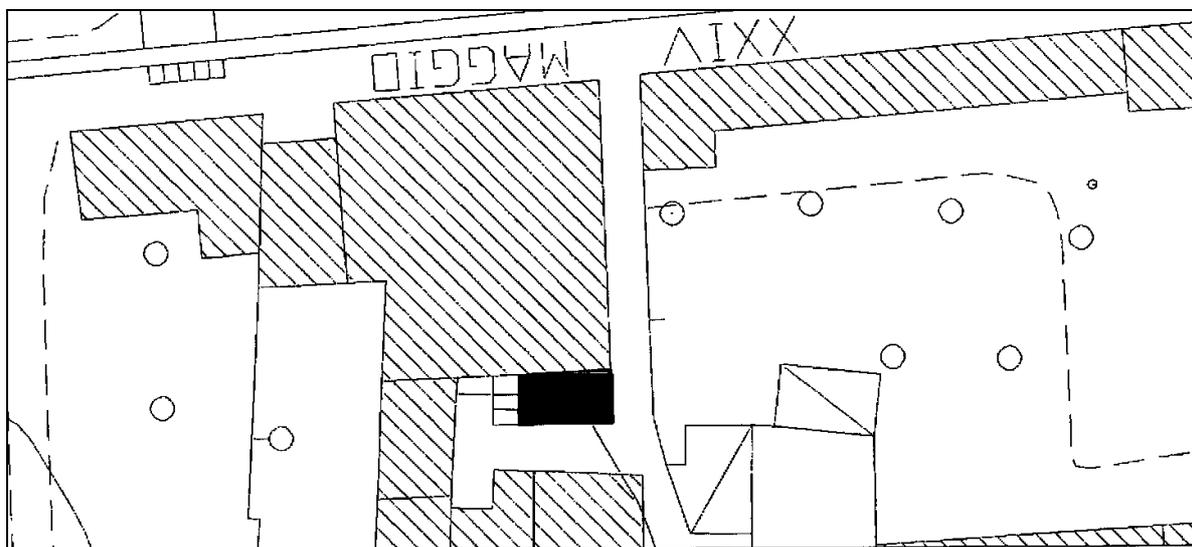


Scheda nr.15 per l'attuazione degli interventi nei centri storici



Intervento di recupero in Via Poggio Bonizio





Staggia Senese - Modifica copertura Via XXIV maggio

SITUAZIONE ESISTENTE

colmo della falda
edificio confinante

Edificio
interessato

finita muraria

Strada stretta

Colmo esistente
INVARIATO

Aumento
di volume
RICHIESTO

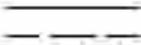
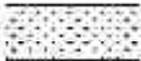
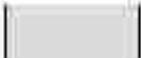
SOLUZIONE
PROPOSTA

6m
3m



3. Zone di Ristrutturazione B2

Articolo 29

Legenda schede a-f	Legenda schede g
 Perimetro aree	 Perimetro aree
 Viabilità pubblica	 Viabilità pubblica
 Lotti edificabili	 Giardini pubblici
 Aree uso pubblico	 Parcheggi pubblici
 Allineamenti obbligatori	 Altre aree di uso pubblico
	 Superficie fondiaria



a - Zona Palagetto - Comparti da a1 ad a5

Dati generali

Ubicazione: L'area è compresa fra via S.Gimignano e il fiume Elsa.

Descrizione: Il comparto è prevalentemente occupato da edifici a destinazione industriale.

Zona omogenea: B ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444, sottozona B2.

Descrizione intervento: E' prevista la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di una serie di edifici, di nuova costruzione, che dovranno attestarsi su Via S.Gimignano, secondo le indicazioni grafiche della planimetria.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la viabilità, i giardini, i parcheggi o comunque individuate come di uso pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: nuova viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue.

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

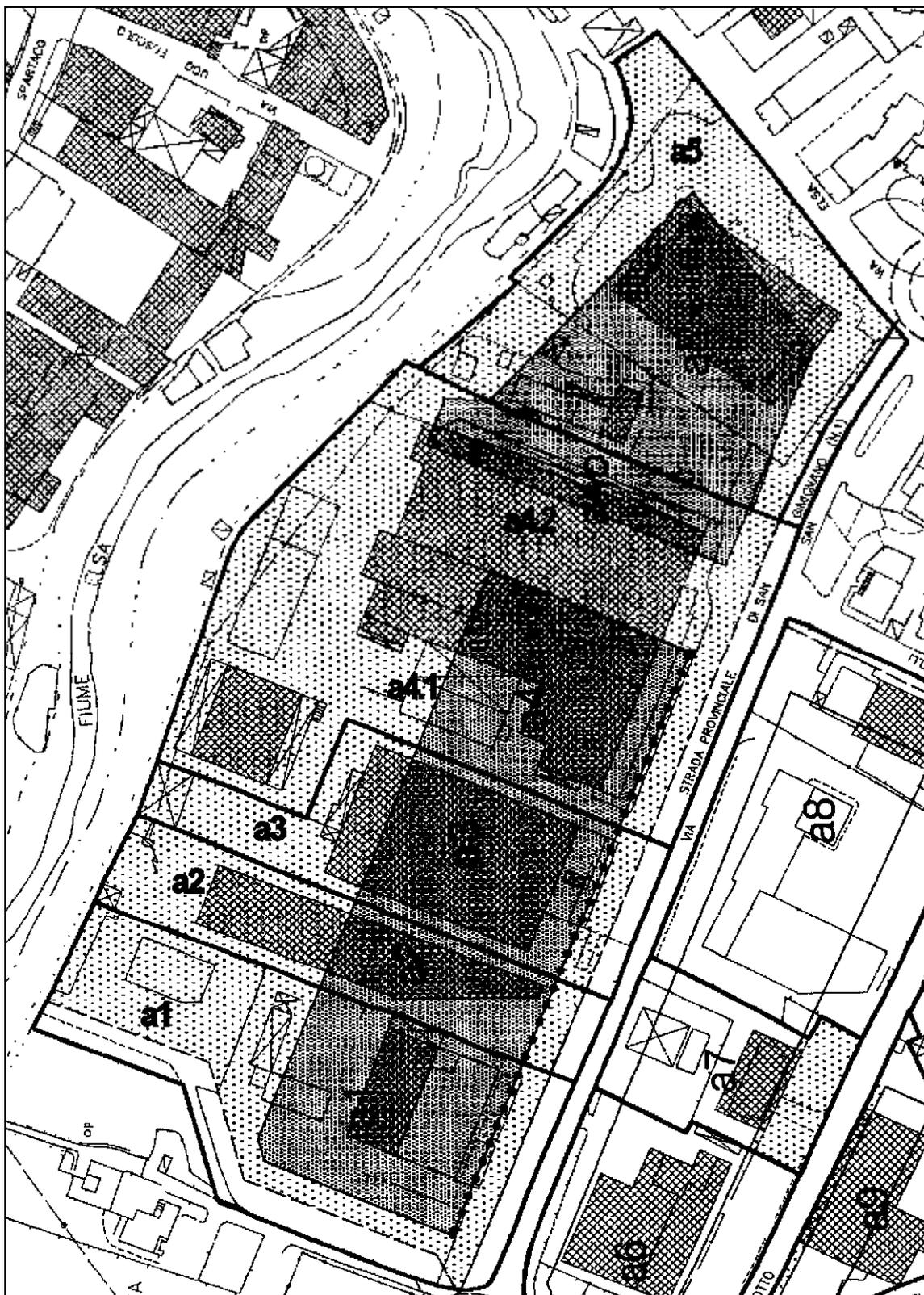
Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Dati dei singoli comparti

<i>Comparto nr</i>	<i>Superf. Territ. mq.</i>	<i>Superf.Fond. mq.</i>	<i>Superf.Utile mq.</i>	<i>Altezza/Piani ml./nr.</i>	<i>Destinaz. -</i>
a1	10.970	4.200	7.635	11	servizi
a2	5.060	2.120	3.565	11	servizi
a3	6.950	3.720	5.095	11	servizi
a4.1	11.780	3.830	7.130	11	servizi
a4.2	7.850	2.560	2.295	4	residenz.
a5	11.860	5.850	3.345	4	residenz.



a - Zona Palagetto - Comparti da a1 ad a5





a - Zona Palagetto - Comparti da a6 ad a8

Dati generali

Ubicazione: L'area è compresa fra via S.Gimignano e Via Giotto.

Descrizione: Il comparto è prevalentemente occupato da edifici a destinazione industriale.

Zona omogenea: B ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444, sottozona B2.

Descrizione intervento: E' prevista la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di una serie di edifici, di nuova costruzione, che dovranno attestarsi su Via S.Gimignano, secondo le indicazioni grafiche della planimetria.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la viabilità, i giardini, i parcheggi o comunque individuate come di uso pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: nuova viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue.

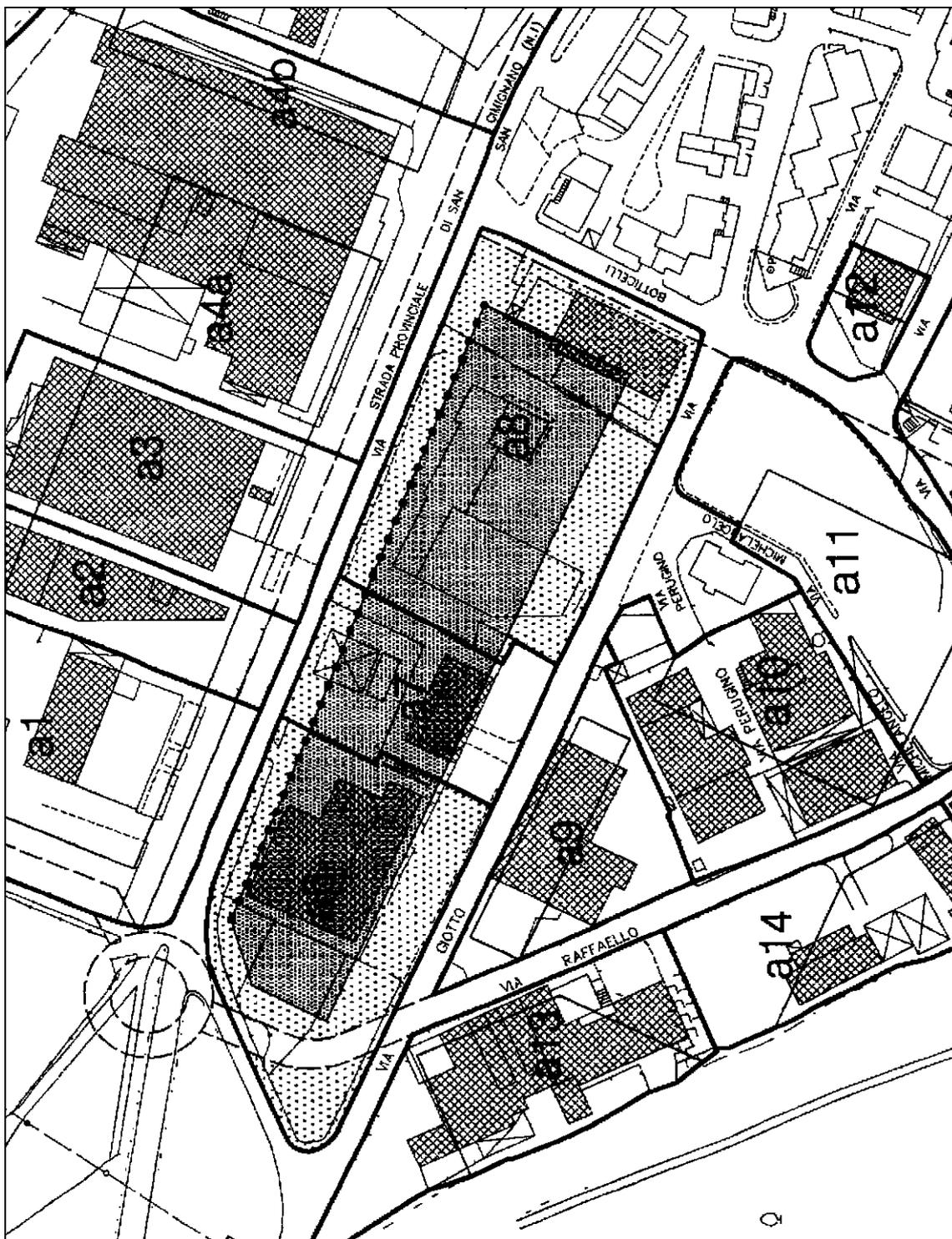
Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si proponessero soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Dati dei singoli comparti

<i>Comparto nr</i>	<i>Superf. Territ. mq.</i>	<i>Superf.Fond. mq.</i>	<i>Superf.Utile mq..</i>	<i>Altezza ml.</i>	<i>Destinaz. -</i>
a6	7.070	3.300	6.625	11	servizi
a7	3.320	1.990	2.550	11	servizi
a8	9.030	4.690	8.150	11	servizi

a - Zona Palagetto - Comparti da a6 ad a8





a - Zona Palagetto - Comparti da a9 ad a16

Dati generali

Ubicazione: L'area è compresa fra via Giotto ed il parco di Montelonti.

Descrizione: Il comparto è prevalentemente occupato da edifici a destinazione industriale.

Zona omogenea: B ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444, sottozona B2.

Descrizione intervento: E' prevista la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di una serie di edifici oltre al sistema della viabilità, dei parcheggi e del verde pubblico.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la viabilità, i giardini, i parcheggi o comunque individuate come di uso pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: nuova viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue.

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi di legge.

Dati dei singoli comparti

<i>Comparto nr</i>	<i>Superf. Territ. mq.</i>	<i>Superf.Fond. mq.</i>	<i>Superf.Utile mq..</i>	<i>Piani nr.</i>	<i>Destinaz. -</i>
a9	3.550	1.320	1.148	4	residenziale
a13	5.420	2.730	1.718	4	residenziale
a14	4.150	2.070	773	4	residenziale
a15	7.160	3.660	2.800	4	residenziale
a16	6.335	3.040	2.035	4	residenziale

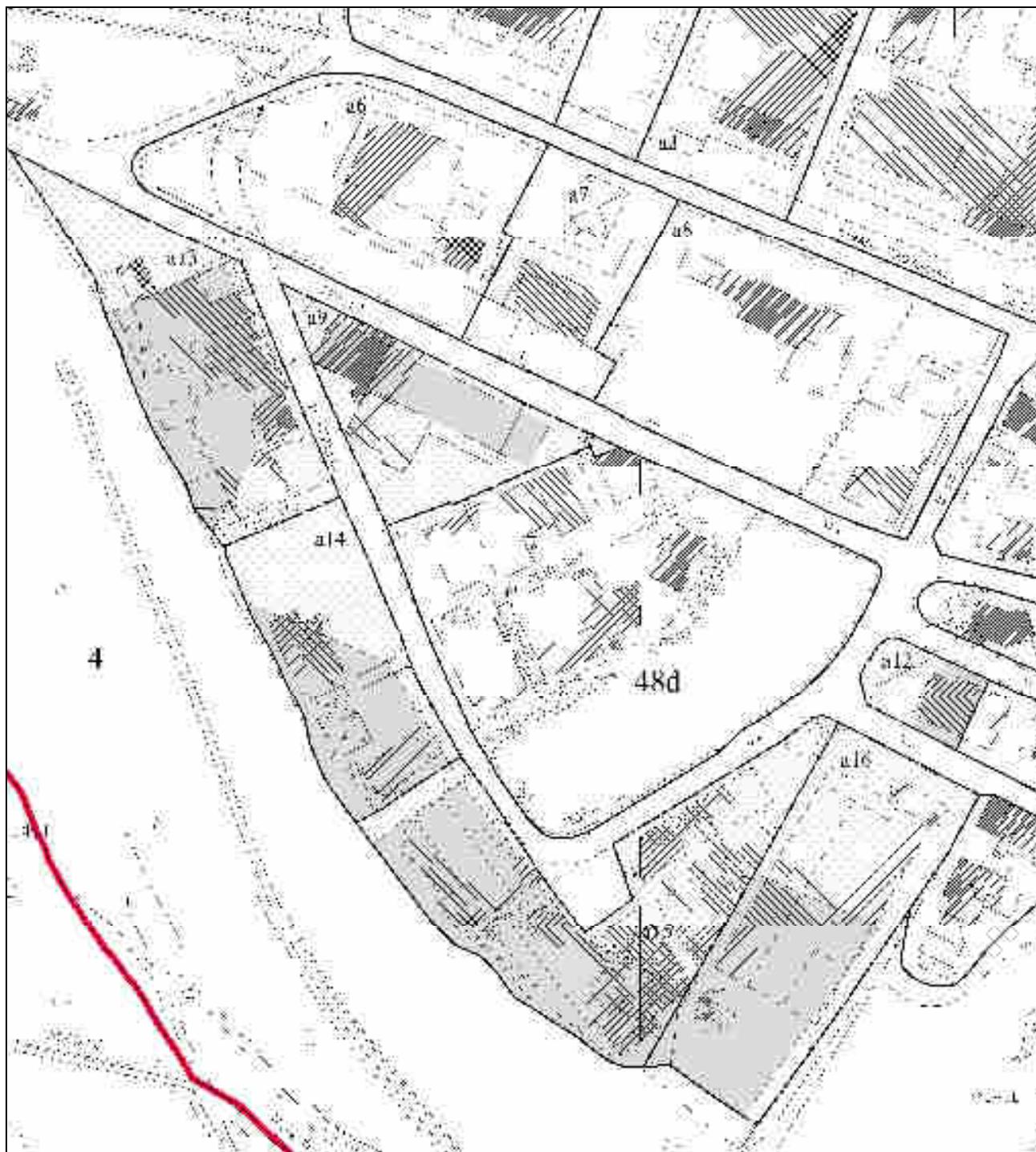
Comparti nei quali, data la modesta dimensione dell'intervento, non sono applicabili le norme di incremento della superficie utile per interventi di edilizia convenzionata, di cui all'articolo 30 comma 8 delle norme di attuazione del Regolamento urbanistico

<i>Comparto nr</i>	<i>Superf. Territ. mq.</i>	<i>Superf.Fond. mq.</i>	<i>Superf.Utile mq..</i>	<i>Piani nr.</i>	<i>Destinaz. -</i>
a12	960	410	390	4	residenziale

Scheda nr.20 per l'attuazione degli interventi nei centri storici



a - Zona Palagetto - Comparti da a9 ad a16





b - Via S. Lavagnini

Dati generali

Ubicazione: L'area è compresa fra via G. Leopardi, via S. Lavagnini e il fiume Staggia.

Descrizione: Il comparto è prevalentemente occupato da edifici a destinazione industriale.

Zona omogenea: B ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444, sottozona B2.

Descrizione intervento: E' prevista la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di una serie di edifici oltre al sistema della viabilità, dei parcheggi e del verde pubblico.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la viabilità, i giardini, i parcheggi o comunque individuate come di uso pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: nuova viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue.

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Dati dei singoli comparti

<i>Comparto nr</i>	<i>Superf. Territ. mq.</i>	<i>Superf.Fond. mq.</i>	<i>Superf.Utile mq..</i>	<i>Piani nr.</i>	<i>Destinaz. -</i>
b1	13.190	6.100	3.443	4	residenziale
b2	6.900	3.000	2.198	4	residenziale
b3	8.500	4.420	2.678	4	residenziale
b4	6.840	3.370	2.108	4	residenziale
b5	7.270	2.740	2.198	4	residenziale
b6	5.130	2.480	2.678	4	residenziale



b - Via S. Lavagnini



Scheda nr.21 per l'attuazione degli interventi nei centri storici



c - Via Pisana

Dati generali

Ubicazione: L'area è compresa fra via Pisana, via Solferino, via Montanara e la linea ferroviaria.

Descrizione: Il comparto è prevalentemente occupato da edifici a destinazione industriale.

Zona omogenea: B ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444, sottozona B2.

Descrizione intervento: E' prevista la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di una serie di edifici oltre a parcheggi e verde pubblico.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per i giardini, i parcheggi o comunque individuate come di uso pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue.

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

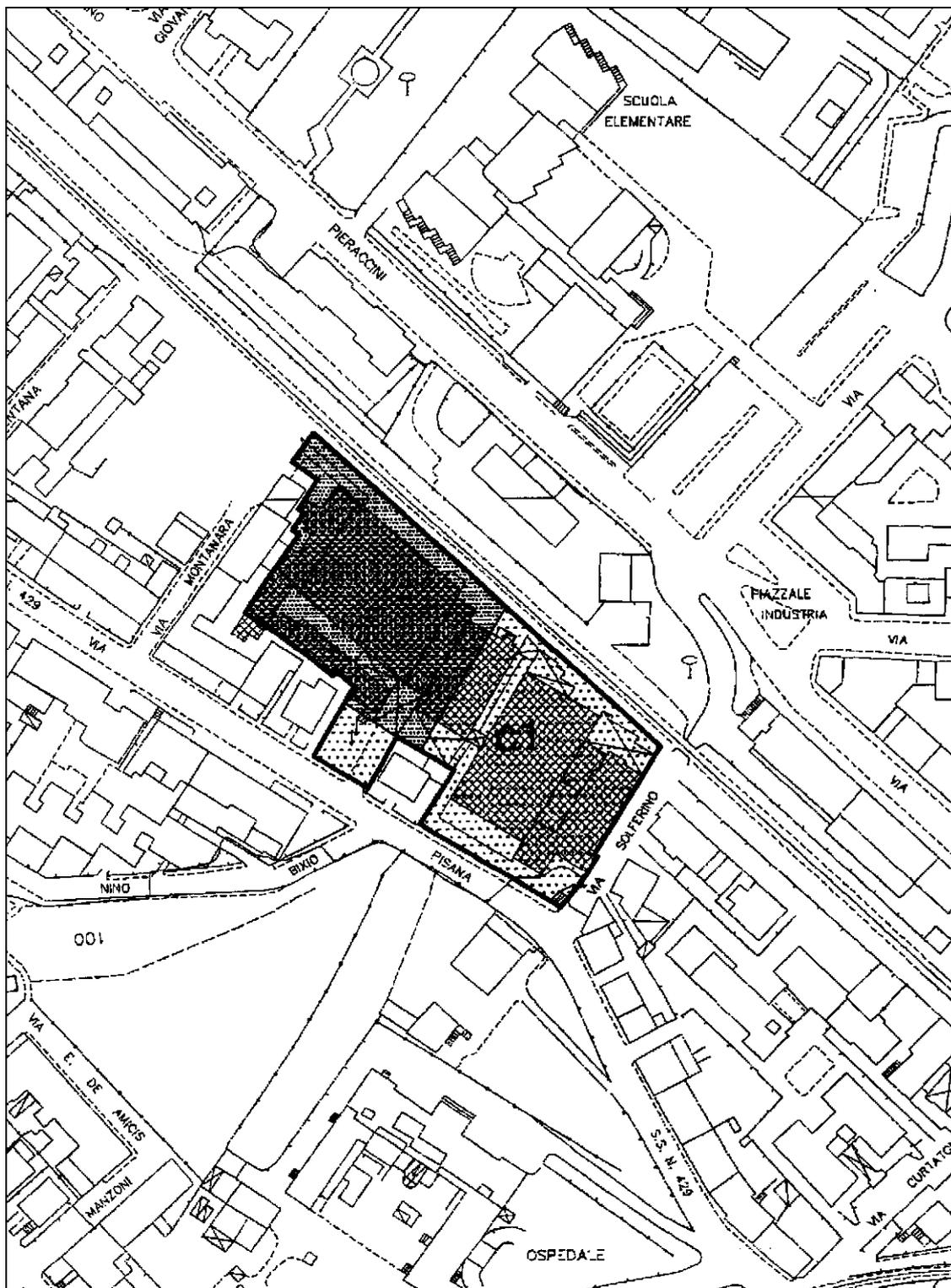
Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95. Per i fronti indicati in planimetria è obbligatorio attenersi agli allineamenti prescritti.

Dati dei singoli comparti

<i>Comparto nr</i>	<i>Superf. Territ. mq.</i>	<i>Superf.Fond. mq.</i>	<i>Superf.Utile mq..</i>	<i>Piani nr.</i>	<i>Destinaz. -</i>
c1	8.020	3.970	2.295	4	residenziale



c - Via Pisana





d - Via Sardelli / Suali

Dati generali

Ubicazione: L'area è compresa fra via Sardelli, via Suali e la linea ferroviaria.

Descrizione: Il comparto è prevalentemente occupato da edifici a destinazione industriale.

Zona omogenea: B ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444, sottozona B2.

Descrizione intervento: E' prevista la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di una serie di edifici oltre a parcheggi e verde pubblico.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per i giardini, i parcheggi o comunque individuate come di uso pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue.

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

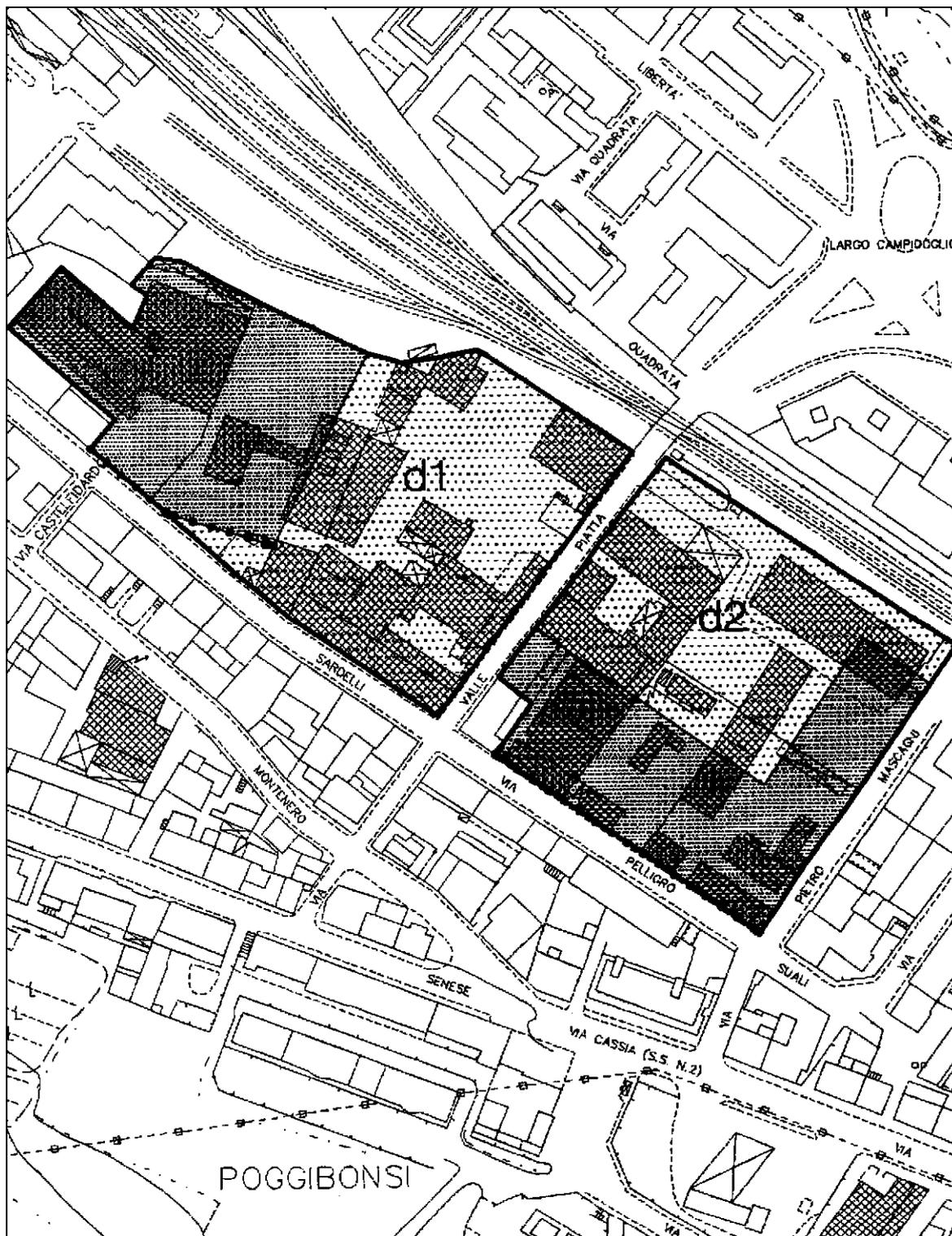
Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si proponano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95. Per i fronti indicati in planimetria è obbligatorio attenersi agli allineamenti prescritti.

Dati dei singoli comparti

<i>Comparto nr</i>	<i>Superf. Territ. mq.</i>	<i>Superf.Fond. mq.</i>	<i>Superf.Utile mq.</i>	<i>Piani nr.</i>	<i>Destinaz. -</i>
d1	14.280	5.880	3.630	4	residenziale
d2	12.260	5.800	3.255	4	residenziale



d - Via Sardelli / Suali





e - Via Senese / S. Anna - e1 ed e2

Dati generali

Ubicazione: L'area è compresa fra via Senese, via Puccini, via S. Anna, il ponte Nenni e la linea ferroviaria.

Descrizione: Il comparto è prevalentemente occupato da edifici a destinazione industriale.

Zona omogenea: B ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444, sottozona B2.

Descrizione intervento: E' prevista la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di una serie di edifici oltre a parcheggi e verde pubblico.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per i giardini, i parcheggi o comunque individuate come di uso pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue.

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

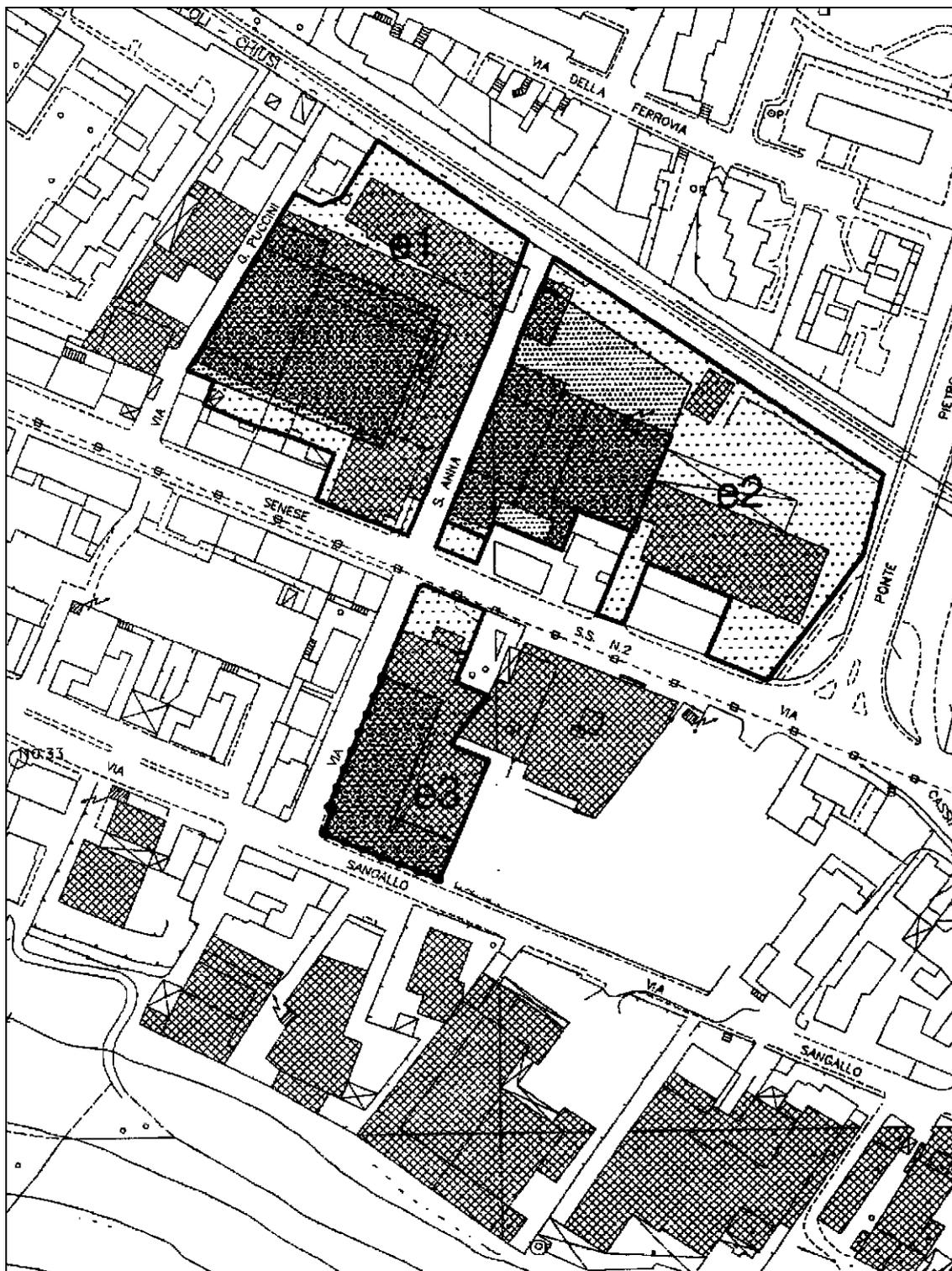
Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95. Per i fronti indicati in planimetria è obbligatorio attenersi agli allineamenti prescritti.

Dati dei singoli comparti

<i>Comparto nr</i>	<i>Superf. Territ. mq.</i>	<i>Superf.Fond. mq.</i>	<i>Superf.Utile mq..</i>	<i>Piani nr.</i>	<i>Destinaz. -</i>
e1	7.080	2.940	2.295	4	residenziale
e2	8.800	3.580	2.775	4	residenziale



e - Via Senese / S. Anna - e1 ed e2



Scheda nr.24 per l'attuazione degli interventi nei centri storici



e - Via Senese / S. Anna - e3 ed e4

Dati generali

Ubicazione: L'area è compresa fra via Senese, via S. Anna e via Sangallo.

Descrizione: Il comparto è prevalentemente occupato da edifici a destinazione industriale.

Zona omogenea: B ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444, sottozona B2.

Descrizione intervento: E' prevista la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di una serie di edifici oltre a parcheggi e verde pubblico.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per i giardini, i parcheggi o comunque individuate come di uso pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue.

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

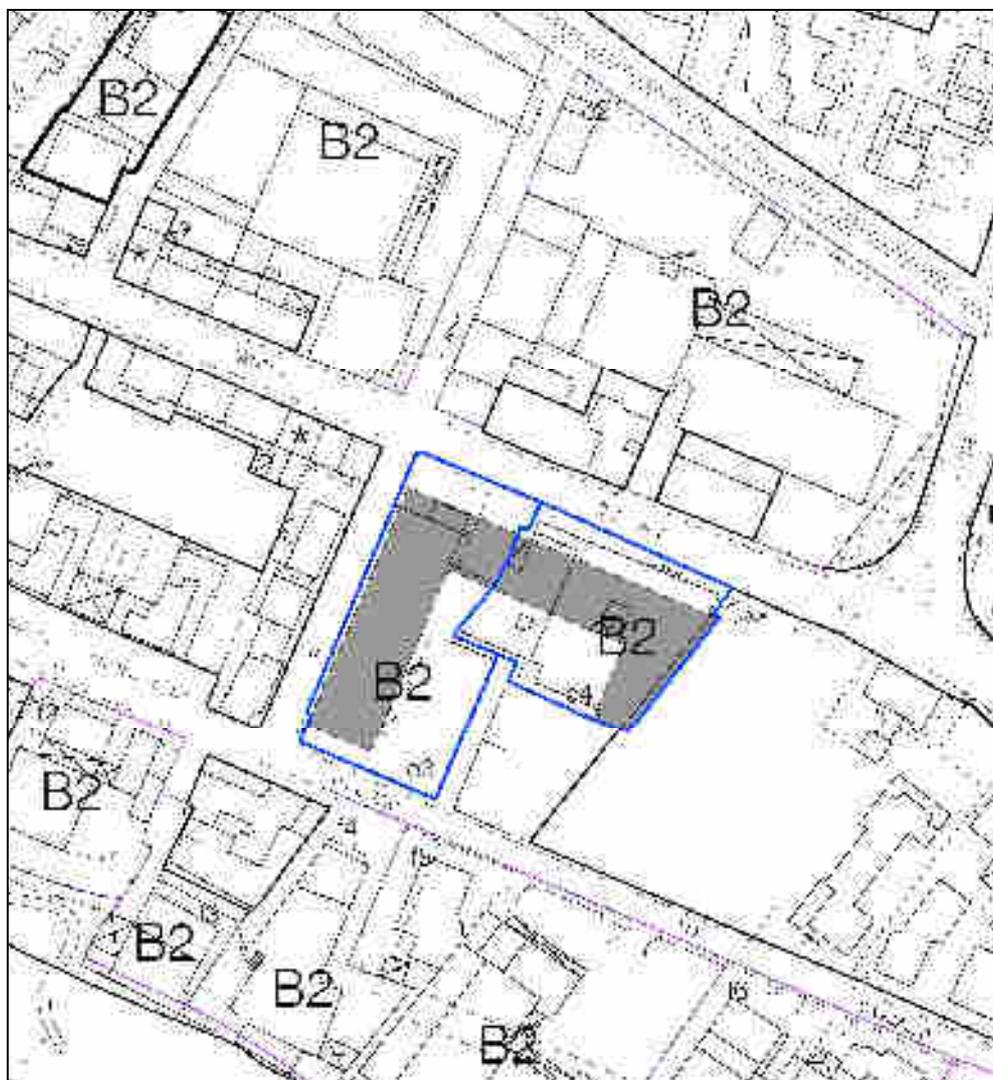
Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95. Per i fronti indicati in planimetria è obbligatorio attenersi agli allineamenti prescritti.

Dati dei singoli comparti

<i>Comparto nr</i>	<i>Superf. Territ. mq.</i>	<i>Superf.Fond. mq.</i>	<i>Superf.Utile mq..</i>	<i>Piani nr.</i>	<i>Destinaz. -</i>
e3	2.960	1.450	863	4	residenziale
e4	2.520	1.200	900	4	residenziale



e - Via Senese / S. Anna - e3 ed e4





f - Via Sangallo

Dati generali

Ubicazione: L'area è compresa fra via Sangallo ed il parco della Fortezza.

Descrizione: Il comparto è prevalentemente occupato da edifici a destinazione industriale.

Zona omogenea: B ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444, sottozona B2.

Descrizione intervento: E' prevista la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di una serie di edifici oltre al sistema della viabilità, dei parcheggi e del verde pubblico.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la viabilità, i giardini, i parcheggi o comunque individuate come di uso pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: nuova viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue.

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Dati dei singoli comparti

<i>Comparto nr</i>	<i>Superf. Territ. mq.</i>	<i>Superf.Fond. mq.</i>	<i>Superf.Utile mq..</i>	<i>Piani nr.</i>	<i>Destinaz. -</i>
f2	2.140	1.040	668	4	residenziale
f4	2.350	1.150	773	4	residenziale
f5	6.450	3.520	2.198	4	residenziale
f6	5.290	2.700	1.913	4	residenziale
f7	4.870	2.310	1.530	4	residenziale
f8	4.040	1.910	1.148	4	residenziale
f9	6.390	3.170	2.108	4	residenziale

Comparti nei quali, data la modesta dimensione dell'intervento, non sono applicabili le norme di incremento della superficie utile per interventi di edilizia convenzionata, di cui all'articolo 30 comma 8 delle norme di attuazione del Regolamento urbanistico

<i>Comparto nr</i>	<i>Superf. Territ. mq.</i>	<i>Superf.Fond. mq.</i>	<i>Superf.Utile mq..</i>	<i>Piani nr.</i>	<i>Destinaz. -</i>
f1	3.400	1.200	350	4	residenziale



f3	1.050	520	410	4	residenziale
----	-------	-----	-----	---	--------------

<i>Scheda nr.26 per l'attuazione degli interventi nei centri storici</i>
--



f - Via Sangallo



Scheda nr.26 per l'attuazione degli interventi nei centri storici



g1 - Via del Chianti

Dati generali

Ubicazione: L'area è ubicata sul retro di Via del Chianti, a fianco dell'Enopolio.

Descrizione: Il comparto è prevalentemente occupato da edifici a destinazione industriale.

Zona omogenea: B ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444, sottozona B2.

Descrizione intervento: E' prevista la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di un nuovo edificio oltre ad un percorso pedonale e un ampliamento del verde pubblico.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per il passaggio pedonale e il giardino. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: nuova viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue.

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

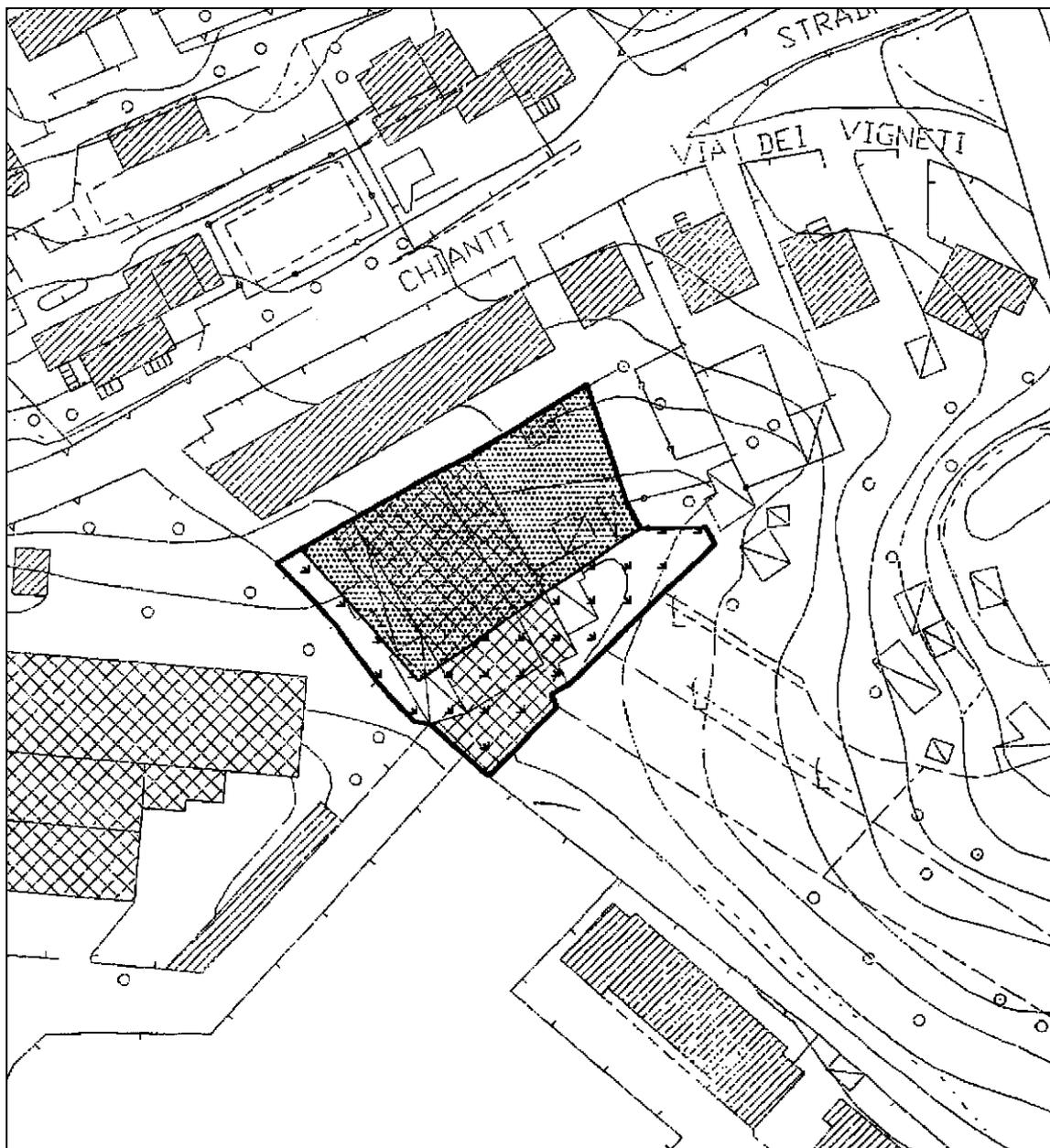
Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Dati quantitativi

<i>Comparto nr</i>	<i>Superf. Territ. mq.</i>	<i>Superf.Fond. mq.</i>	<i>Superf.Utile mq..</i>	<i>Piani nr.</i>	<i>Destinaz. -</i>
g1	1.640	970	58,0% dell'esistente	3	residenziale



g1 - Via del Chianti





g2 - Enopolio

Dati generali

Ubicazione: L'immobile è ubicato fra via Borgaccio e via del Chianti.

Descrizione: Il comparto è occupato dal complesso industriale dell'enopolio, con edifici di pregevole fattura. La superficie interessata è pari a circa mq. 11.200.

Zona omogenea: B ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444, sottozona B2.

Descrizione intervento: Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di restauro conservativo, con la demolizione dei corpi aggiunti (tettoie).

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per il passaggio pedonale e il giardino. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: nuova viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue.

Strumento di attuazione: Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.



g3 - Consorzio agrario

Dati generali

Ubicazione: L'immobile è ubicato fra via Marconi e via Borgaccio.

Descrizione: Il comparto è occupato dagli edifici sede del Consorzio agrario provinciale di Siena, con le attività a questo connesse.

Zona omogenea: B ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444, sottozona B2.

Descrizione intervento: E' prevista la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di un nuovo edificio, oltre ad un ampliamento della sede stradale, ad un percorso pedonale, un giardino ed un parcheggio pubblico.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per l'ampliamento della sede stradale, il percorso pedonale, il giardino e il parcheggio. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: nuova viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue.

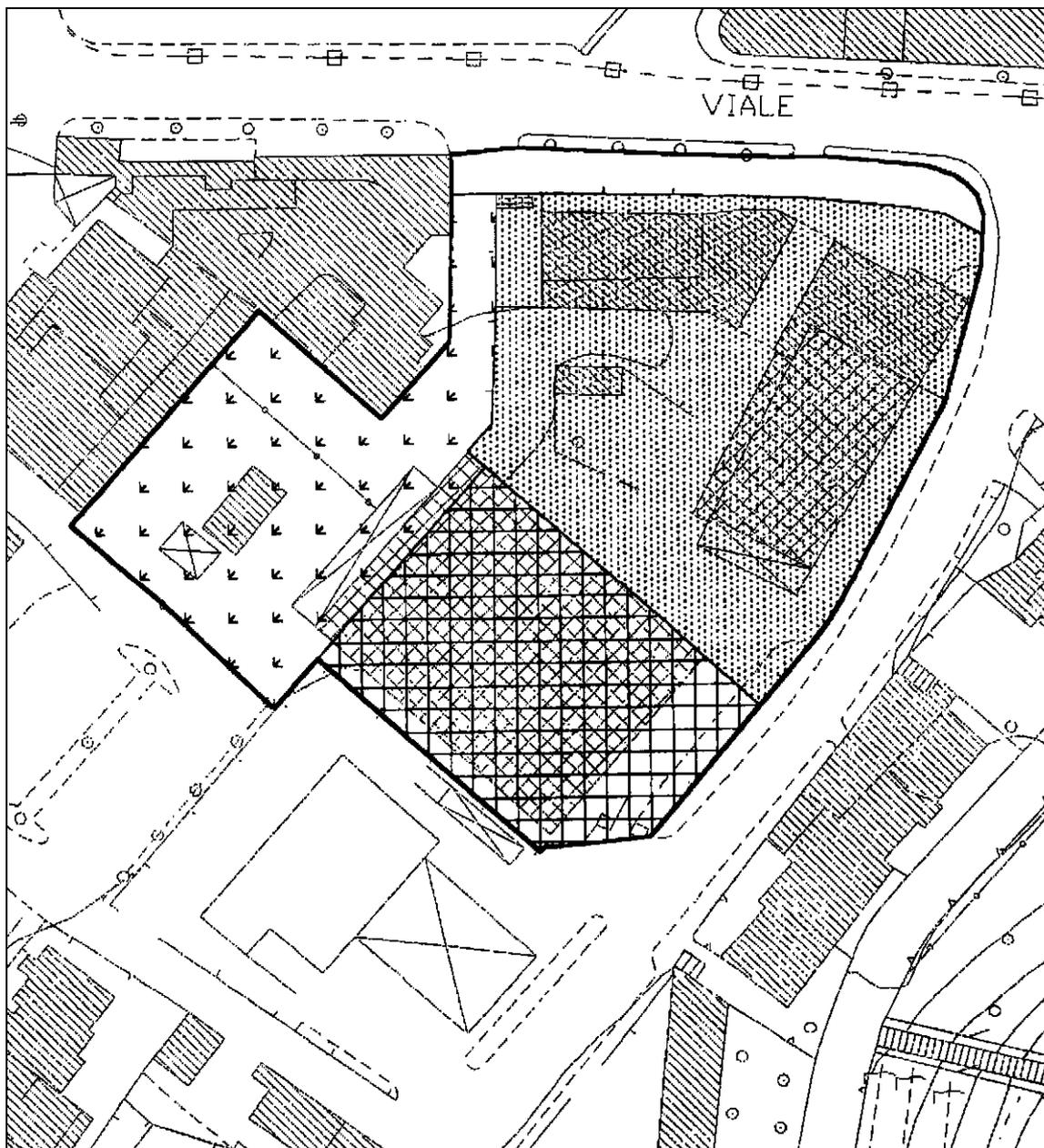
Strumento di attuazione: Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Dati quantitativi

<i>Comparto nr</i>	<i>Superf. Territ. mq.</i>	<i>Superf.Fond. mq.</i>	<i>Superf.Utile mq..</i>	<i>Piani nr.</i>	<i>Destinaz. -</i>
g3	7.920	3.650	1.815	3	residenziale



g3 - Consorzio agrario





g4 - Via Gorizia

Dati generali

Ubicazione: L'area è ubicata su via Gorizia.

Descrizione: Il comparto è prevalentemente occupato da edifici a destinazione residenziale.

Zona omogenea: B ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444, sottozona B2.

Descrizione intervento: E' prevista realizzazione di un nuovo edificio, secondo le dimensioni indicate nella scheda grafica, con altezza massima pari a quella degli edifici adiacenti..

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la viabilità. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

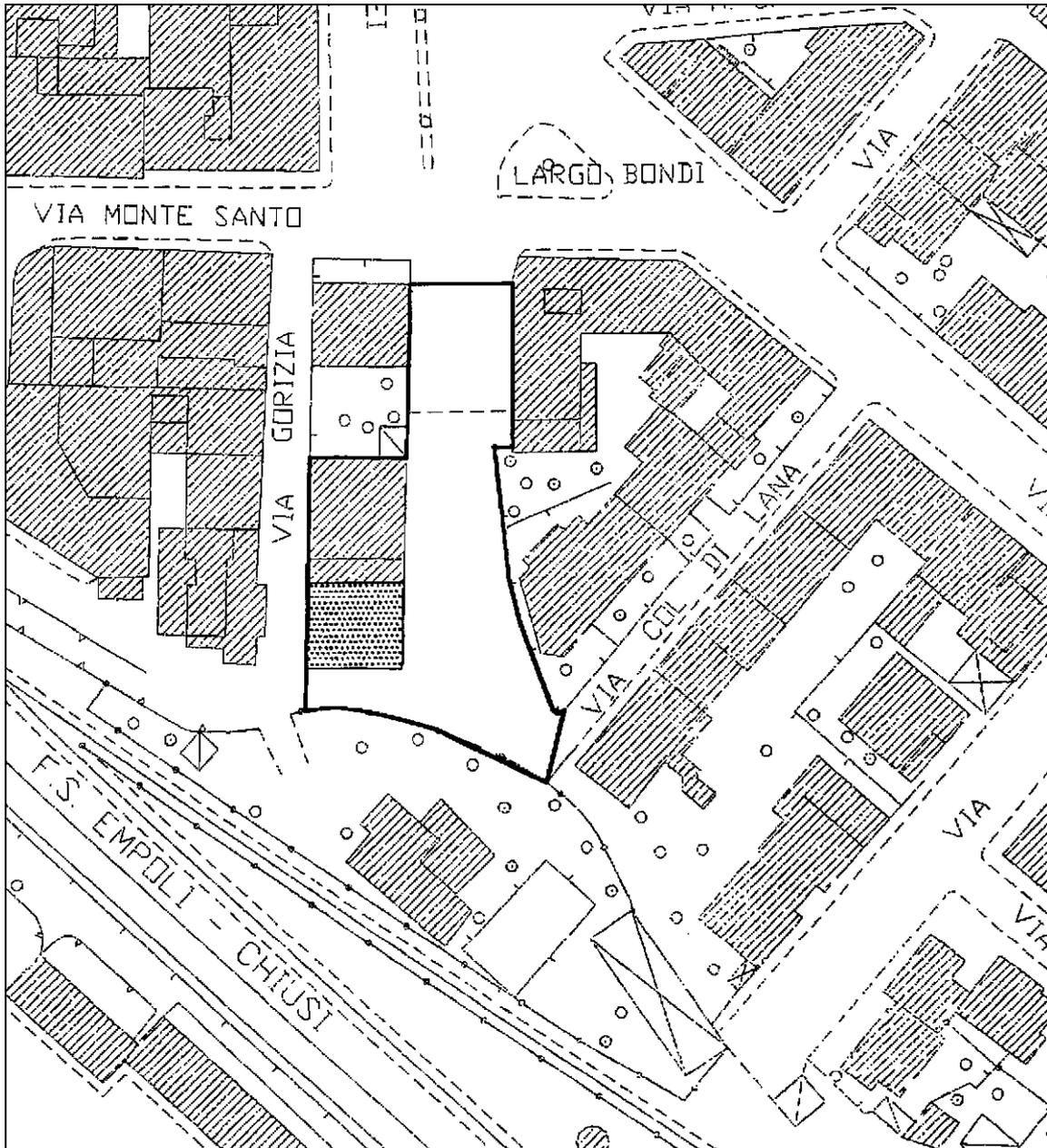
Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue.

Strumento di attuazione: intervento edilizio convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.



g4 - Via Gorizia





g5 - Via Monte Sabotino 1

Dati generali

Ubicazione: L'area è ubicata su via Monte Sabotino.

Descrizione: Il comparto è interamente occupato da edifici incongrui nei confronti dell'edificato.

Zona omogenea: B ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444, sottozona B2.

Descrizione intervento: E' prevista la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di un nuovo edificio sulla pubblica via, in allineamento con quelli esistenti nei lotti limitrofi. E' prevista un'area pubblica sul retro del nuovo fabbricato.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue.

Strumento di attuazione: intervento edilizio convenzionato.

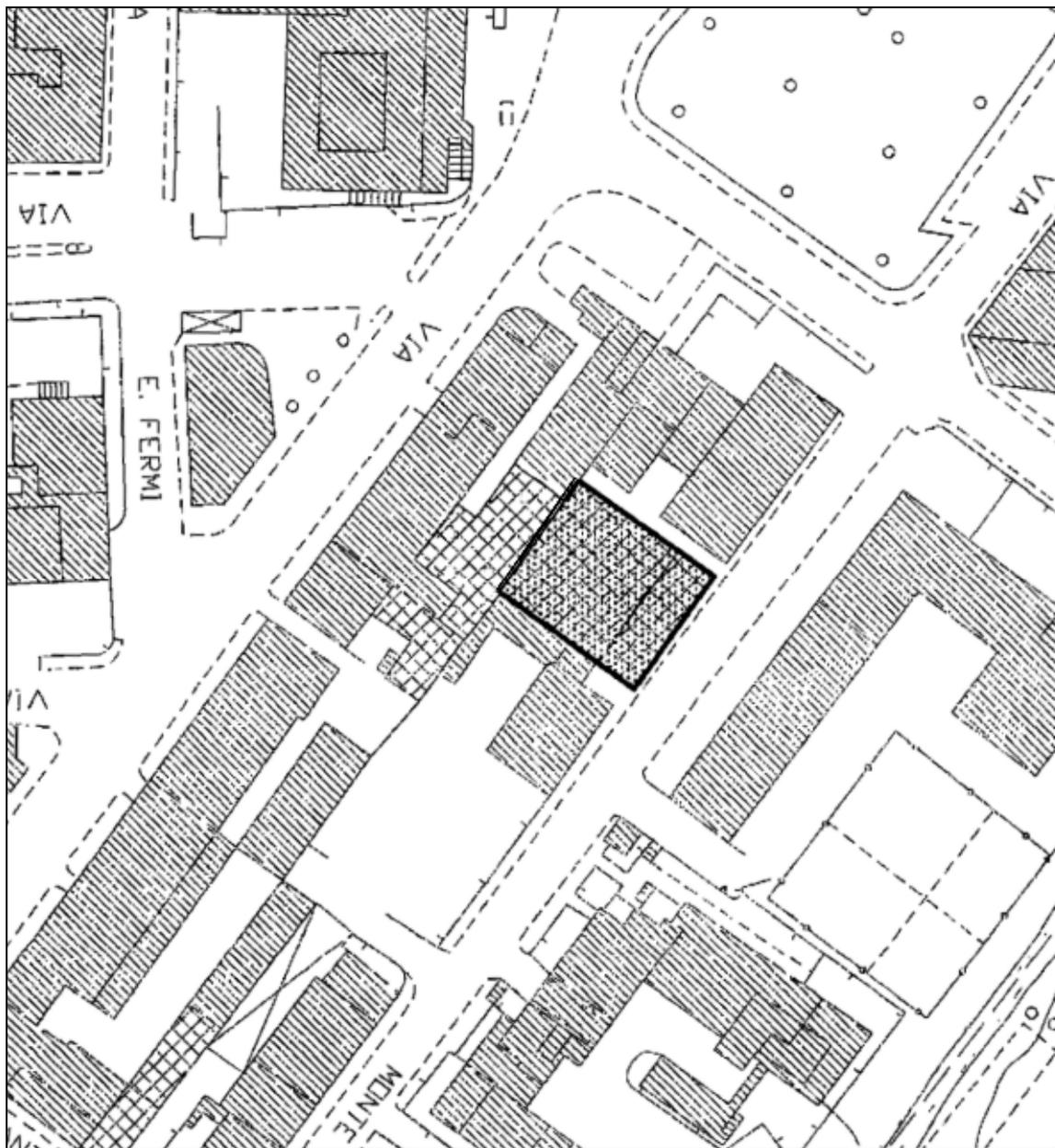
Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Dati quantitativi

<i>Comparto nr</i>	<i>Superf. Territ. mq.</i>	<i>Superf.Fond. mq.</i>	<i>Superf.Utile mq..</i>	<i>Piani nr.</i>	<i>Destinaz. -</i>
g5	470	470	58,0% dell'esistente	2	residenziale



g5 - Via Monte Sabotino 1



Scheda nr.31 per l'attuazione degli interventi di ristrutturazione B2



g6 – Via Monte Sabotino 2

Dati generali

Ubicazione: L'area è ubicata su via Monte Sabotino.

Descrizione: Il comparto è interamente occupato da edifici incongrui nei confronti dell'edificato.

Zona omogenea: B ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444, sottozona B2.

Descrizione intervento: E' prevista la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di un nuovo edificio sulla pubblica via, in allineamento con quelli esistenti nei lotti limitrofi. E' prevista un'area pubblica sul retro del nuovo fabbricato.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree destinate ad uso pubblico. Dovranno essere garantiti i passaggi pedonali per l'accesso da Via Monte Sabotino. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue.

Strumento di attuazione: intervento edilizio convenzionato.

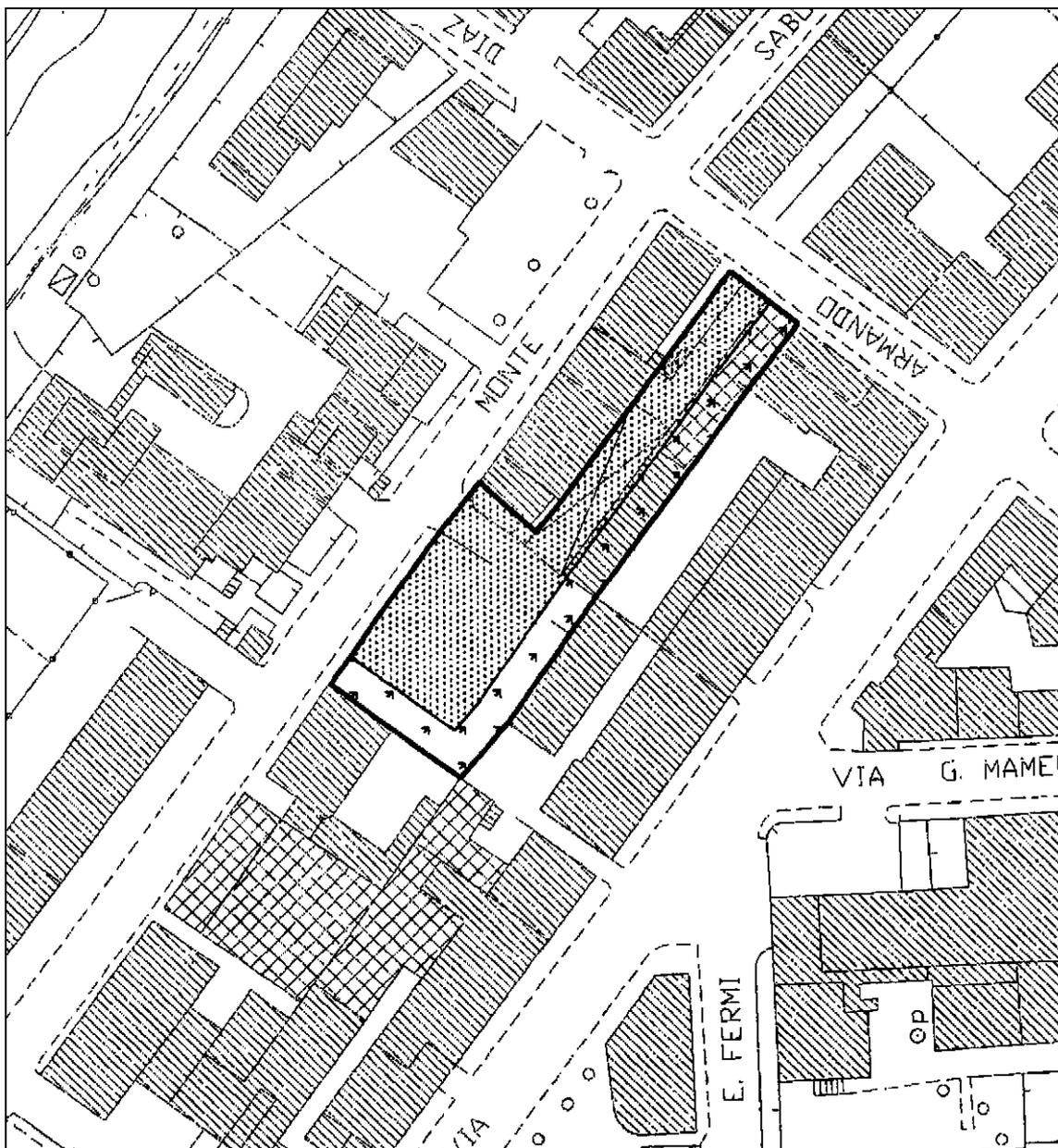
Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si proponessero soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Dati quantitativi

<i>Comparto nr</i>	<i>Superf. Territ. mq.</i>	<i>Superf.Fond. mq.</i>	<i>Superf.Utile mq.</i>	<i>Piani nr.</i>	<i>Destinaz. -</i>
g6	1.380	870	330	2	residenziale



g6 - Via Monte Sabotino 2





g7 - Via Fratelli Bandiera

Dati generali

Ubicazione: L'area è ubicata sul retro di F.lli Bandiera, a fianco della Galleria Cavalieri di Vittorio Veneto.

Descrizione: Il comparto è occupato da edifici incongrui, per tipologia e destinazione, con l'edificato limitrofo.

Zona omogenea: B ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444, sottozona B2.

Descrizione intervento: E' prevista la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di un nuovo edificio oltre ad un parcheggio pubblico.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per il parcheggio ed il relativo accesso dalla pubblica via. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Oltre alle opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento quali nuova viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue, dovrà essere realizzato il nuovo parcheggio.

Strumento di attuazione: intervento edilizio convenzionato.

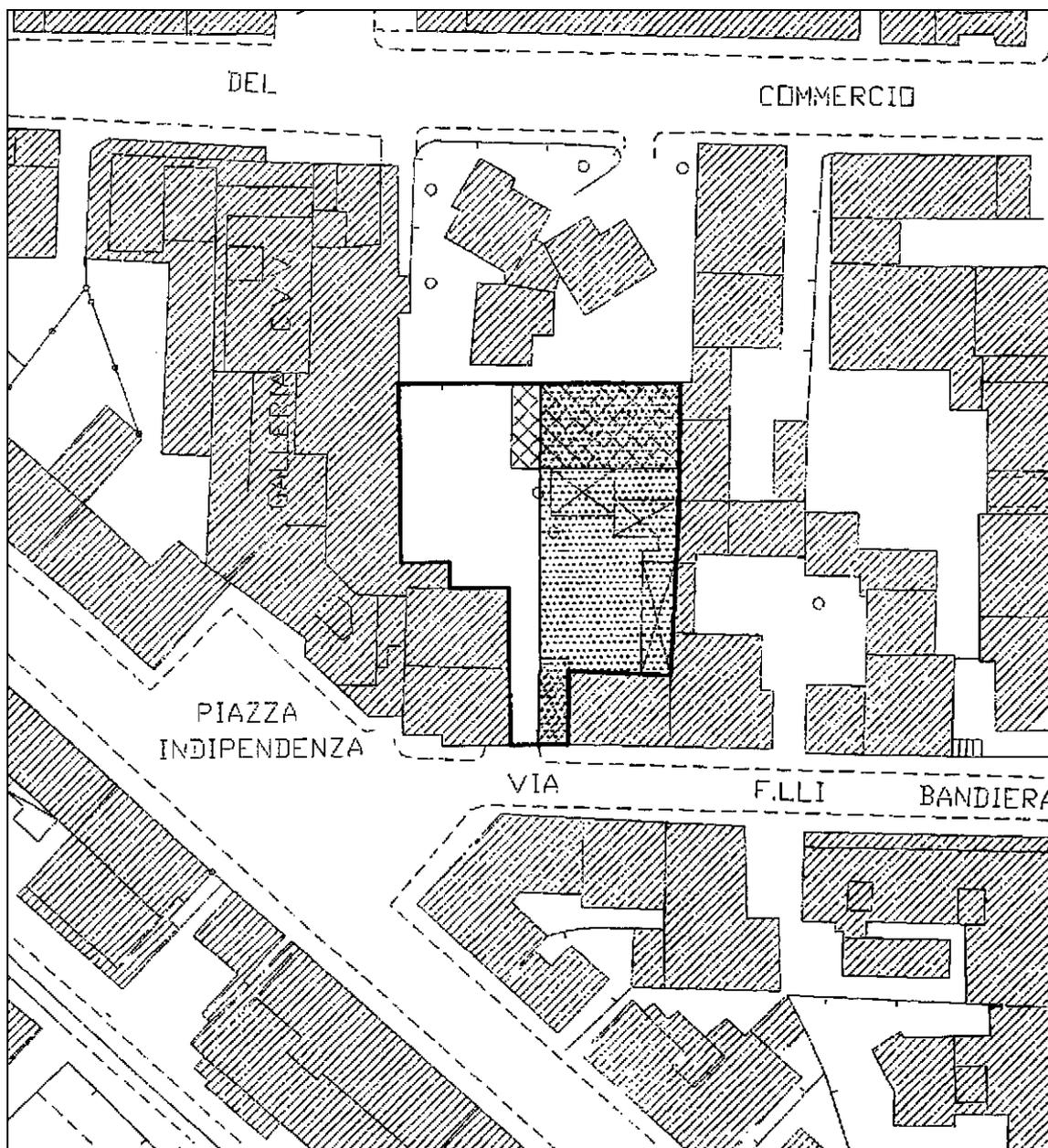
Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si proponano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Dati quantitativi

<i>Comparto nr</i>	<i>Superf. Territ. mq.</i>	<i>Superf.Fond. mq.</i>	<i>Superf.Utile mq..</i>	<i>Piani nr.</i>	<i>Destinaz. -</i>
g7	1.520	860	58,0% dell'esistente	3	residenziale



g7 - Via Fratelli Bandiera





g8 - Via San Gimignano

Dati generali

Ubicazione: L'area è ubicata su via San Gimignano.

Descrizione: Il comparto è occupato da un edificio ad un solo piano, tipologicamente incongruo nei confronti della situazione urbanistica della zona.

Zona omogenea: B ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444, sottozona B2.

Descrizione intervento: E' prevista la demolizione dell'edificio esistente e la realizzazione di un nuovo fabbricato più alto, posto su via San Gimignano, oltre ad un percorso pedonale per migliorare l'accesso al verde pubblico retrostante.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per il passaggio pedonale, per una larghezza di almeno 6 ml. Dal fianco del nuovo edificio. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue.

Strumento di attuazione: intervento edilizio convenzionato.

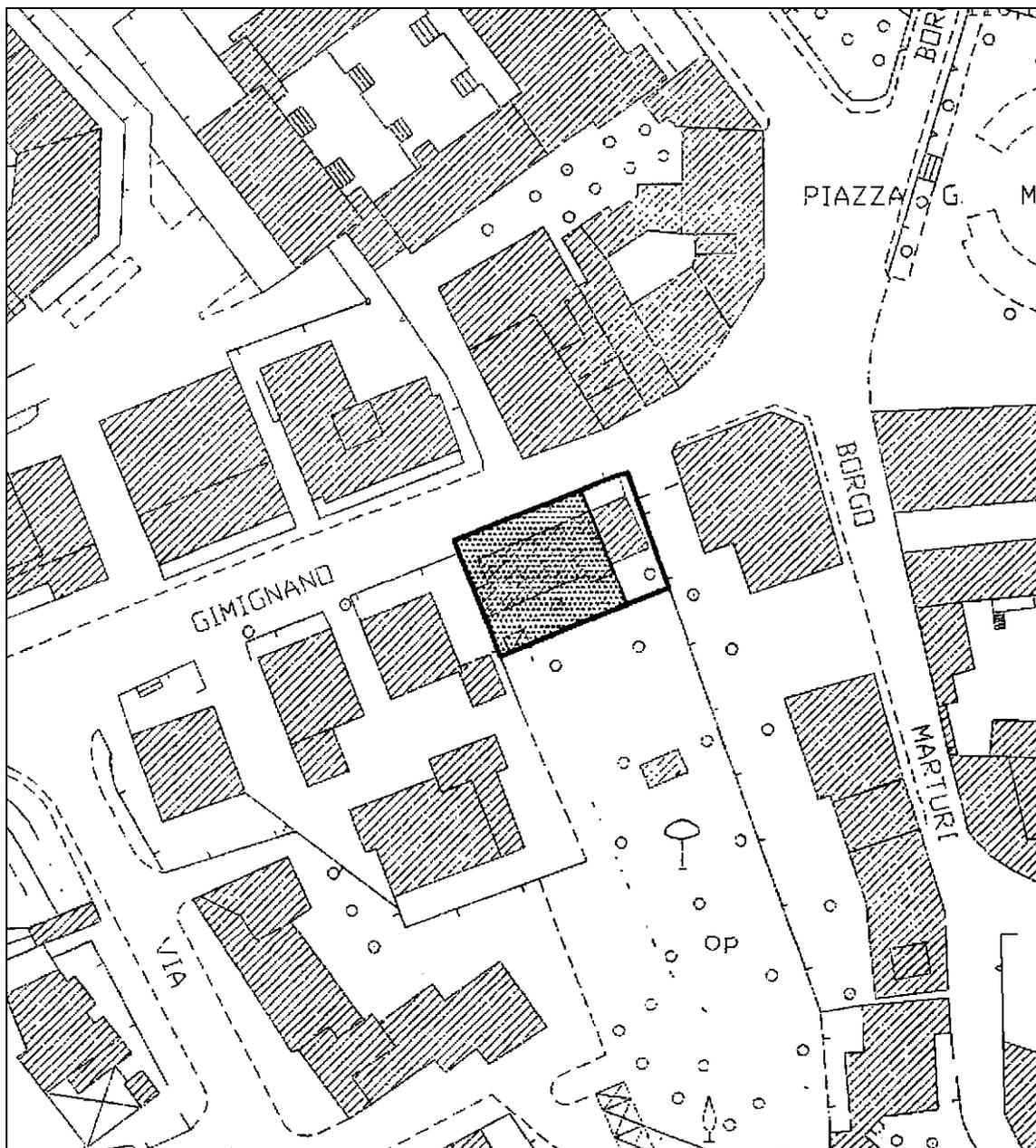
Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si proponessero soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Dati quantitativi

<i>Comparto</i>	<i>Superf. Territ.</i>	<i>Superf.Fond.</i>	<i>Superf.Utile</i>	<i>Piani</i>	<i>Destinaz.</i>
<i>nr</i>	<i>mq.</i>	<i>mq.</i>	<i>mq.</i>	<i>nr.</i>	<i>-</i>
g8	480	360	248	2	residenziale



g8 - Via San Gimignano





g9 - Via Senese / Sangallo

Dati generali

Ubicazione: L'area è ubicata fra via Senese e via Sangallo.

Descrizione: Il comparto è prevalentemente occupato da edifici tipologicamente e morfologicamente incongrui.

Zona omogenea: B ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444, sottozona B2.

Descrizione intervento: E' prevista la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di un nuovo fabbricato, oltre ad un parcheggio pubblico su via Senese.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per il nuovo parcheggio. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: oltre alle opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue, dovrà essere realizzato il nuovo parcheggio.

Strumento di attuazione: intervento edilizio convenzionato.

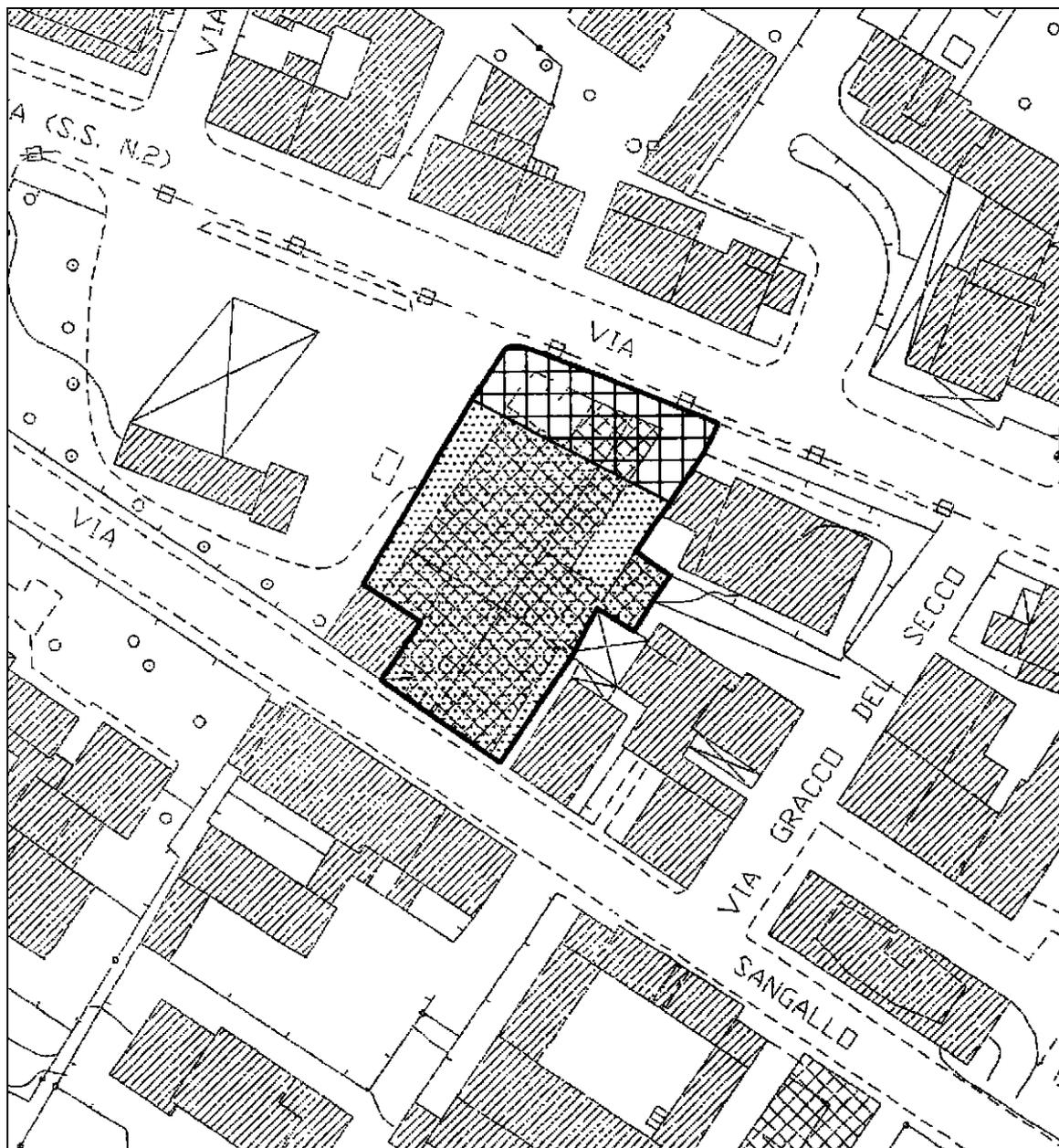
Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Dati quantitativi

<i>Comparto nr</i>	<i>Superf. Territ. mq.</i>	<i>Superf.Fond. mq.</i>	<i>Superf.Utile mq..</i>	<i>Piani nr.</i>	<i>Destinaz. -</i>
g9	1.650	420	58,0% dell'esistente	3	residenziale



g9 - Via Senese / Sangallo





g10 - Via G. Puccini

Dati generali

Ubicazione: L'area è ubicata su via G. Puccini.

Descrizione: Il comparto è prevalentemente occupato da edifici a destinazione produttiva.

Zona omogenea: B ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444, sottozona B2.

Descrizione intervento: E' prevista la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di due nuovi edifici, oltre a due nuovi spazi pubblici su via Puccini.

Cessione aree: dovranno essere cedute all'Amministrazione comunale le aree necessarie per il parcheggio. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue.

Strumento di attuazione: intervento edilizio convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi di legge.

Dati quantitativi

<i>Comparto nr</i>	<i>Superf. Territ. mq.</i>	<i>Superf.Fond. mq.</i>	<i>Superf.Utile mq..</i>	<i>Piani nr.</i>	<i>Destinaz. -</i>
g10a	540	395	50,0% dell'esistente	3	residenziale
g10b	465	360	50,0% dell'esistente	3	residenziale



g10 - Via G. Puccini





g11 - Via Leonardo da Vinci

Dati generali

Ubicazione: L'area è ubicata su via Leonardo da Vinci.

Descrizione: Il comparto è prevalentemente occupato da edifici a destinazione residenziale.

Zona omogenea: B ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444, sottozona B2.

Descrizione intervento: E' prevista la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di un nuovo edificio oltre ad una nuova piazzetta.

Cessione aree: dovranno essere cedute all'Amministrazione comunale le aree necessarie per lo spazio pubblico su via Leonardo da Vinci. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere progettata e attrezzata la nuova piccola piazza.

Strumento di attuazione: intervento edilizio convenzionato.

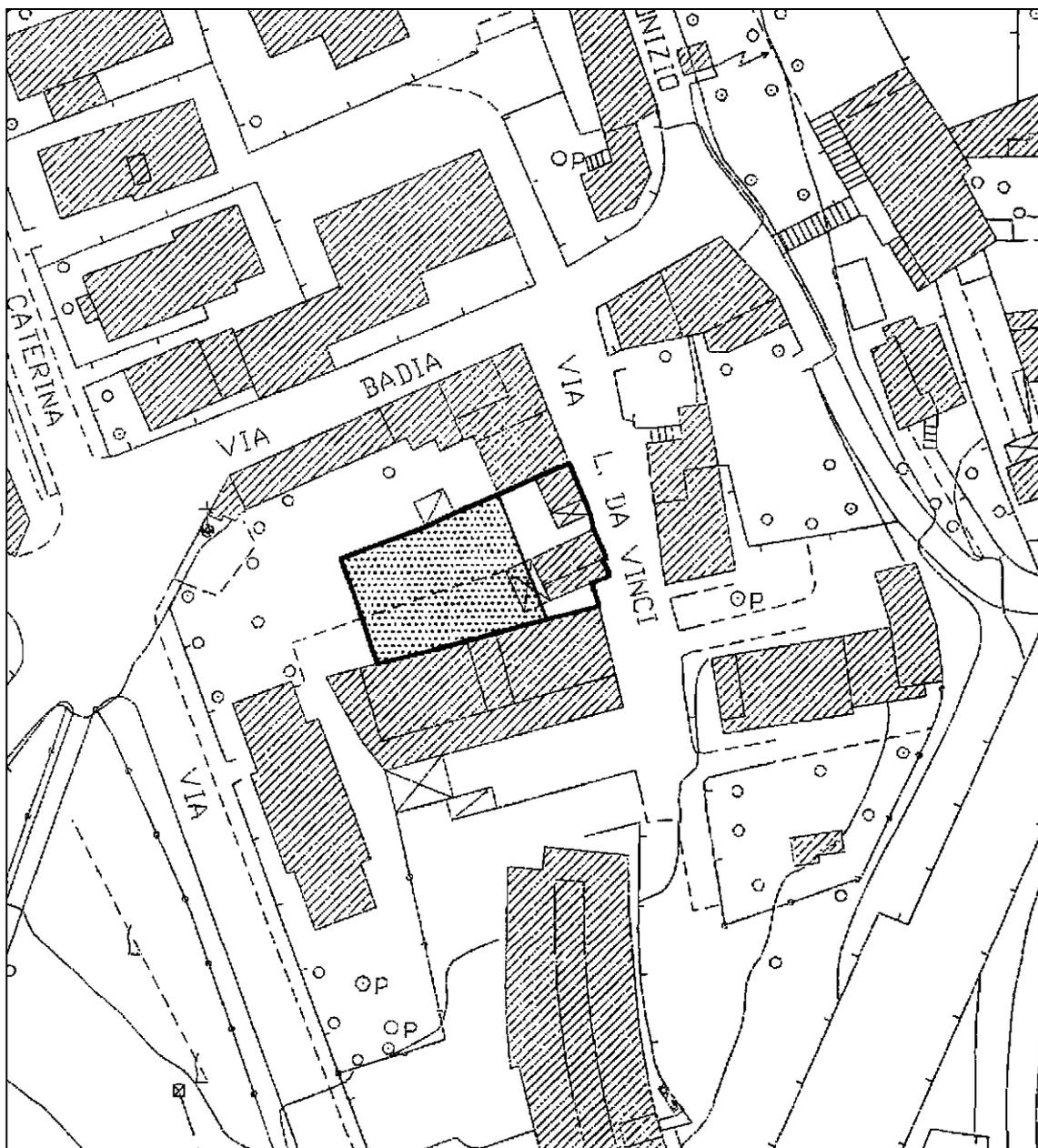
Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si proponano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95. data la modesta dimensione dell'intervento non sono applicabili le norme di incremento della superficie utile assegnata per interventi di edilizia convenzionata, di cui l'articolo 29 comma 9 delle norme di attuazione del Regolamento urbanistico.

Dati quantitativi

<i>Comparto</i>	<i>Superf. Territ.</i>	<i>Superf.Fond.</i>	<i>Superf.Utile</i>	<i>Piani</i>	<i>Destinaz.</i>
<i>nr</i>	<i>mq.</i>	<i>mq.</i>	<i>mq..</i>	<i>nr.</i>	<i>-</i>
g11	645	430	160	2	residenziale



g11 - Via Leonardo da Vinci





g12 - Via Pian dei Peschi

Dati generali

Ubicazione: L'area è ubicata in località Bellavista, a margine della strada statale Cassia.

Descrizione: Il comparto è prevalentemente occupato dagli edifici in passato destinati a locali per la produzione di pasti ed attualmente dismessi.

Zona omogenea: B ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444, sottozona B2.

Descrizione intervento: E' prevista la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di un nuovi edifici, oltre ad un tratto della nuova strada di lottizzazione e ad un giardino pubblico.

Cessione aree: dovranno essere cedute all'Amministrazione comunale le aree necessarie per la viabilità ed il giardino e parcheggi. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato il tratto incluso nella proprietà della nuova strada di circonvallazione dell'abitato.

Strumento di attuazione: intervento edilizio convenzionato.

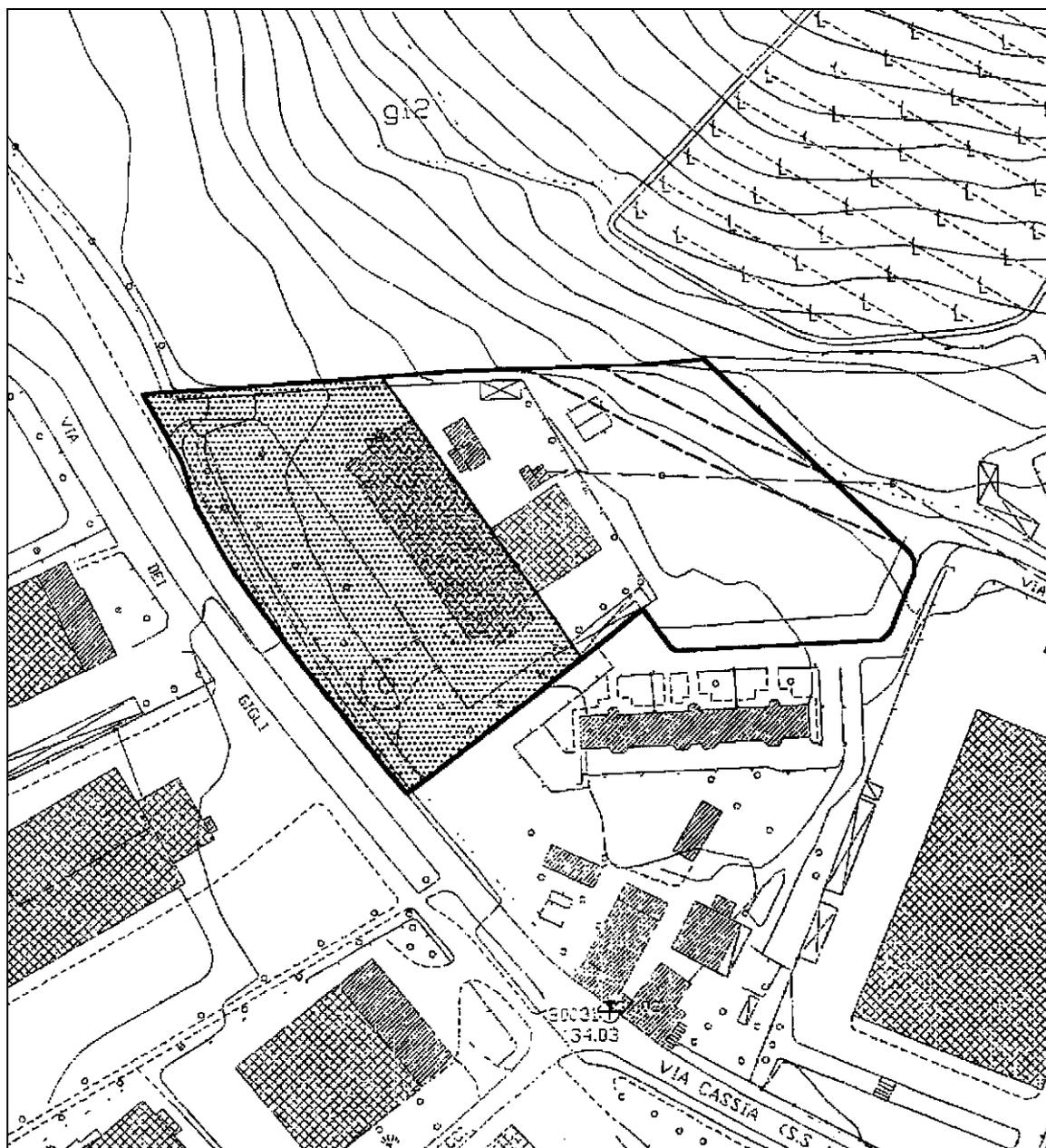
Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si proponano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Dati quantitativi

<i>Comparto nr</i>	<i>Superf. Territ. mq.</i>	<i>Superf.Fond. mq.</i>	<i>Superf.Utile mq..</i>	<i>Piani nr.</i>	<i>Destinaz. -</i>
g12	14.400	6.950	1.500	2	residenziale



g12 - Via Pian dei Peschi





g13 - Via Senese Romituzzo

Dati generali

Ubicazione: L'area è ubicata tra la ferrovia e la via Senese, in località Romituzzo, in gran parte occupata da una scarpata.

Descrizione: Il lotto è occupato per la quasi totalità da un complesso edilizio a carattere produttivo e commerciale.

Zona omogenea: B ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444, sottozona B2.

Descrizione intervento: E' prevista la demolizione completa degli edifici esistenti e la realizzazione di nuovi edifici con le destinazioni previste per la zona, liberando la scarpata dall'ingombro degli stessi.

Cessione aree: Data la posizione del comparto e la orografia del luogo non appare possibile la cessione di aree per uso pubblico. Si dovrà quindi prevedere la monetizzazione di una superficie corrispondente al 50% del comparto edificabile, versando il corrispondente importo alla Amministrazione con le modalità previste per le cessioni di aree.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue, a carico degli attuatori dell'intervento.

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

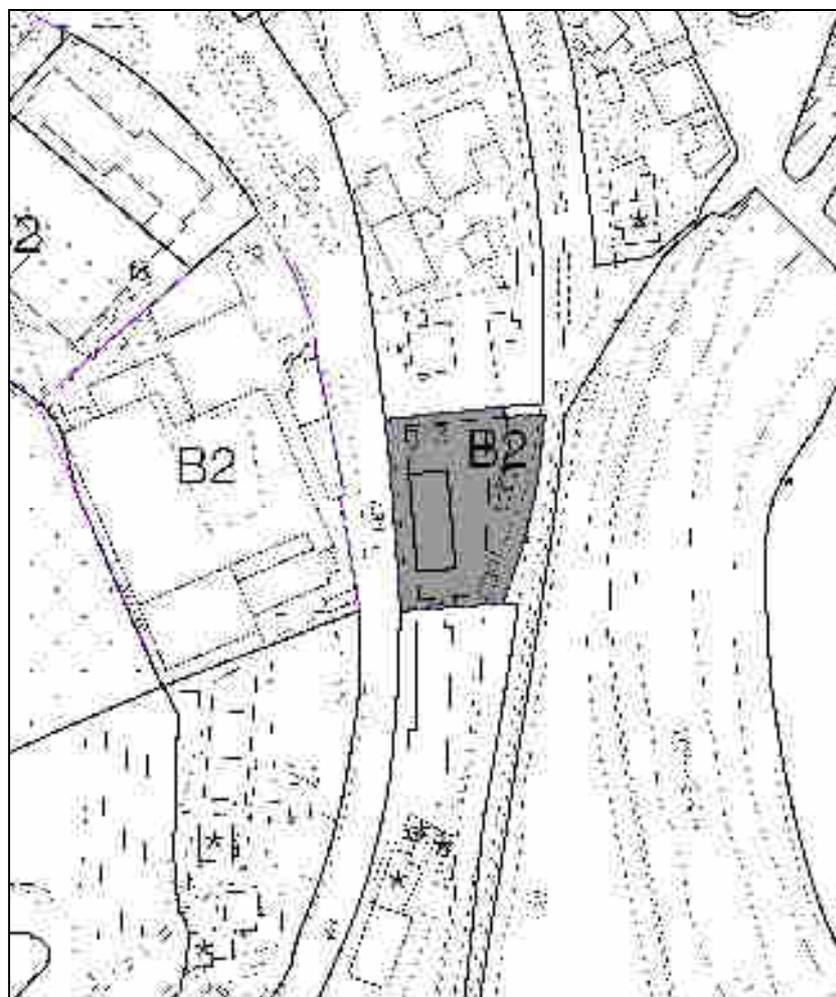
Vincoli specifici: Dovrà essere realizzato un marciapiede ad uso pubblico su tutto il fronte stradale.

Dati quantitativi

<i>Comparto nr</i>	<i>Superf. Territ. mq.</i>	<i>Superf.Fond. mq.</i>	<i>Superf.Utile mq.</i>	<i>Piani nr.</i>	<i>Destinaz. -</i>
g13	1.520	1.520	540	2	residenziale



g13 - Via Senese Romituzzo





g14 - Viale Garibaldi

Dati generali

Ubicazione: L'area è ubicata nel centro abitato, ai margini del centro storico, in angolo fra viale Garibaldi e via Bruschetti.

Descrizione: Attualmente sul lotto è presente un complesso di edifici, di cui la porzione principale è destinata a cinema e le altre parti sono occupate da residenze e magazzini, oltre ad alcuni volumi precari non utilizzati.

Zona omogenea: B ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444, sottozona B2.

Descrizione intervento: E' prevista la demolizione completa degli edifici esistenti e la realizzazione di nuovi edifici con le destinazioni previste per la zona, secondo le indicazioni contenute nella scheda grafica.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per il giardino e il parcheggio, individuate come di uso pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue, a carico degli attuatori dell'intervento. Dovrà essere realizzato il parcheggio pubblico rappresentato nella planimetria.

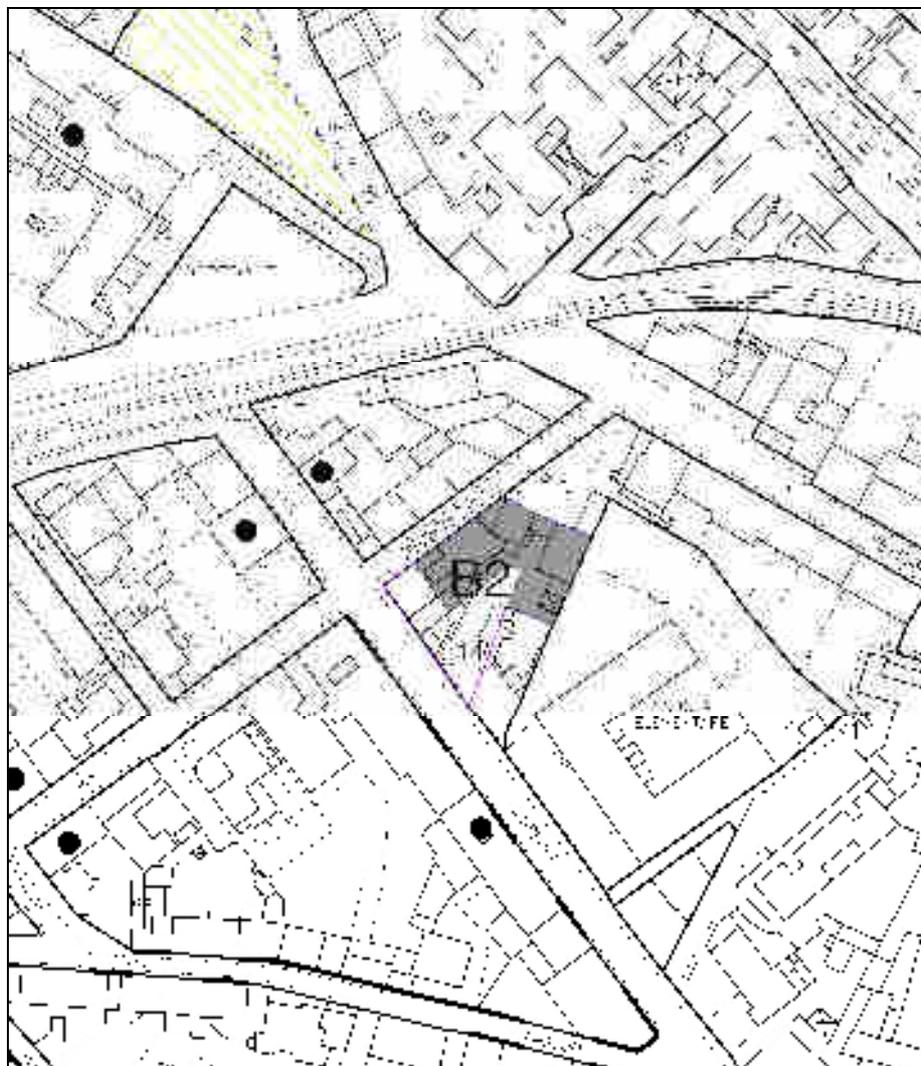
Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Dati quantitativi

<i>Comparto nr</i>	<i>Superf. Territ. mq.</i>	<i>Superf.Fond. mq.</i>	<i>Superf.Utile mq.</i>	<i>Piani nr.</i>	<i>Destinaz. -</i>
g14	1.400	700	480	2	residenziale



g14 - Viale Garibaldi





g15 - Strada di Fontana a Staggia Senese

Dati generali

Ubicazione: L'area è ubicata ai margini dell'abitato di Staggia Senese , lungo la strada provinciale per Fontana.

Descrizione: Il comparto è costituito da un complesso di edifici produttivi, attualmente dimessi, che determinano un impatto complessivamente degradante ai margini del centro abitato.

Zona omogenea: B ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444, sottozona B2.

Descrizione intervento: E' prevista la demolizione completa degli edifici esistenti e la realizzazione di nuovi edifici con le destinazioni previste per la zona. Dovrà essere ricostituito il declivio naturale del versante in sostituzione dell'attuale sistemazione artificiale pianeggiante, derivante da un riporto di terreno.

Cessione aree: Data la posizione marginale del comparto rispetto al centro non appare necessaria la cessione di aree per uso pubblico. Si dovrà quindi prevedere la monetizzazione di una superficie corrispondente al 50% del comparto edificabile, versando il corrispondente importo alla Amministrazione con le modalità previste per le cessioni di aree.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue, a carico degli attuatori dell'intervento.

Strumento di attuazione: Piano attuativo preliminare, ai sensi dell'articolo 73 della legge regionale 1/2005.

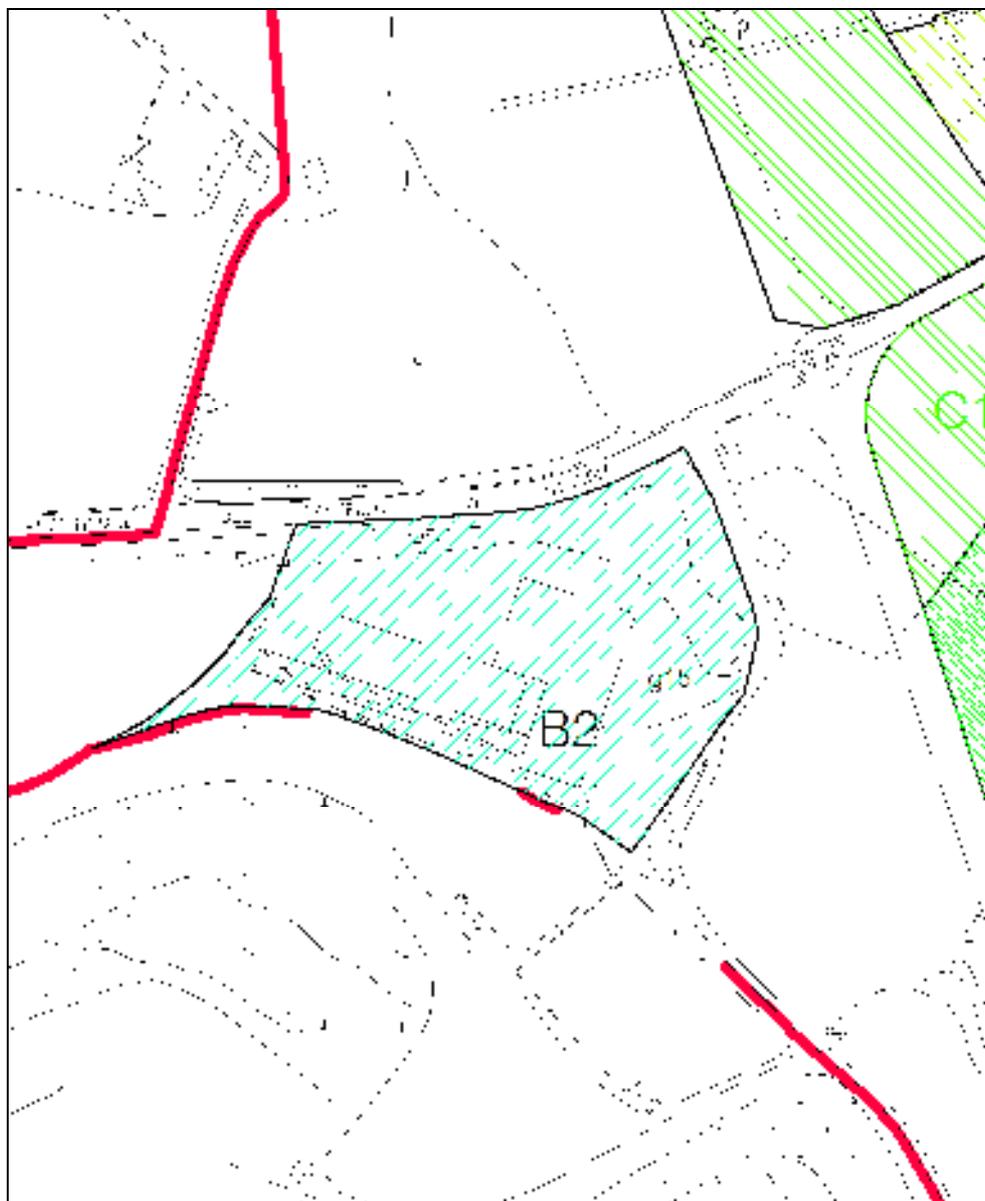
Vincoli specifici: I nuovi edifici dovranno essere posizionati nel lotto garantendo una fascia di rispetto di almeno 20 metri dalla strada provinciale e la continuità del percorso pedonale verso il boschetto della Verrucola, situato a monte del comparto.

Dati quantitativi

<i>Comparto nr</i>	<i>Superf. Territ. mq.</i>	<i>Superf.Fond. mq.</i>	<i>Superf.Utile mq.</i>	<i>Piani nr.</i>	<i>Destinaz. -</i>
g15	8.500	8.500*	1.600	2	residenziale



g15 - Strada di Fontana a Staggia Senese





4. Zone di espansione C1

Articolo 30

	Perimetro aree
	Viabilità pubblica
	Giardini pubblici
	Parcheggi pubblici
	Allineamenti obbligatori
	Superficie fondiaria



Casalino

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento interessa una zona a margine di una espansione residenziale in corso di completamento. Il tessuto edilizio attuale è costituito da edifici residenziali di modesta consistenza, in gran parte di recente costruzione. L'intervento dovrà riferirsi al tessuto edilizio esistente.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona c1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 4.090 Superficie fondiaria mq. 3.450 Superficie utile massima mq. 263 Piani utili nr.2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione di un parcheggio e del verde pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per 10 posti auto ed un giardino nella consistenza indicata in planimetria.

Strumento di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.



Mocarello 1

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento interessa una zona inclusa nell'edificato, fra l'abitato della zona residenziale di Mocarello e il complesso della fornace. Il tessuto edilizio attuale è costituito da edifici residenziali di modeste dimensioni, in gran parte in linea o isolati. L'intervento si pone l'obiettivo di completare l'edificato con alcuni edifici che dovranno essere inseriti nel tessuto edificato in modo da presentare le stesse caratteristiche tipologiche di quelli esistenti di maggior pregio, seppur migliorandone gli aspetti architettonici e qualitativi.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona c1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 14.000 Superficie fondiaria mq. 4.600 Superficie utile massima mq. 788 Piani utili nr.2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione delle nuove viabilità, degli ampliamenti stradali previsti, per parcheggio e verde pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

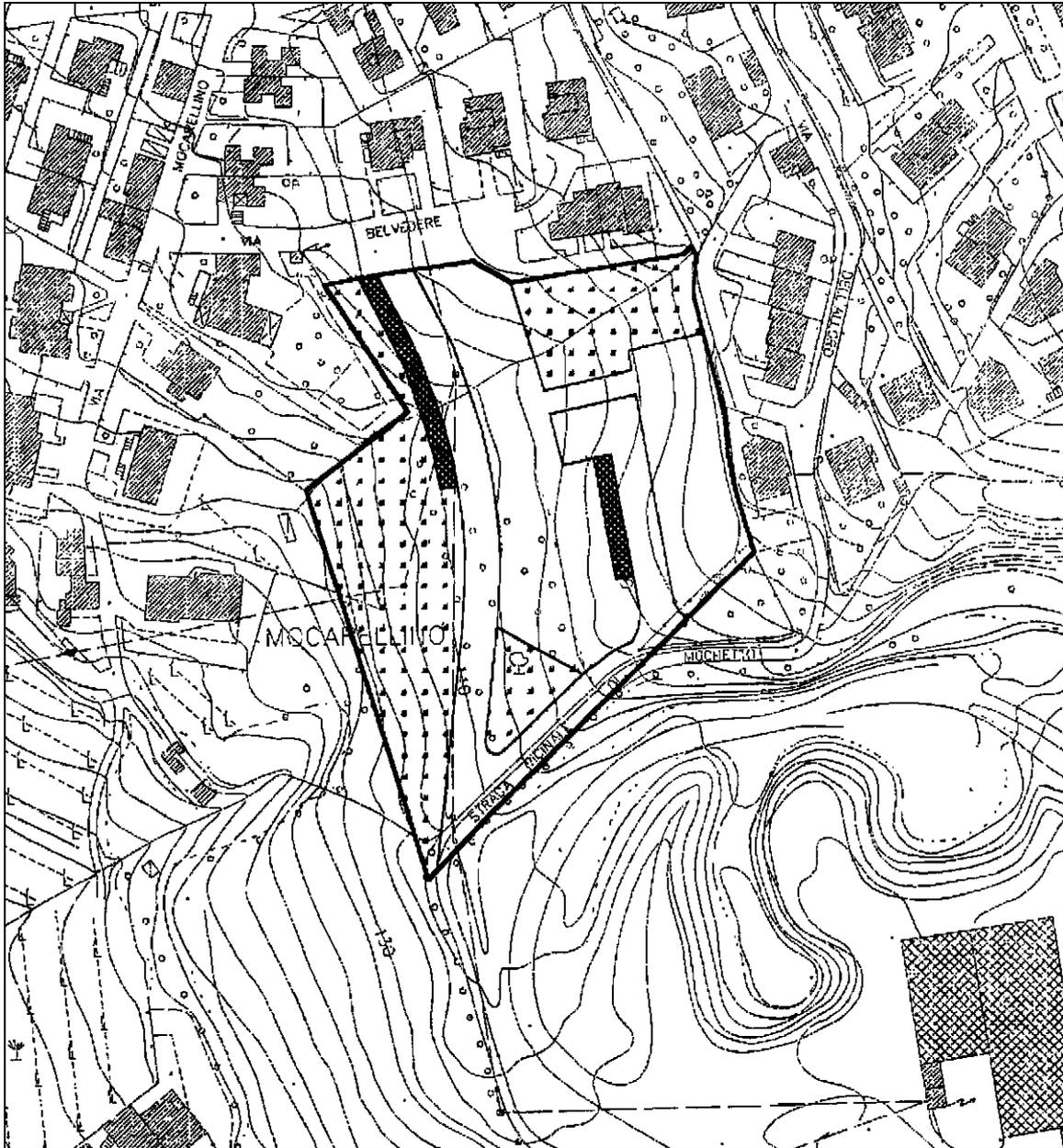
Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 20 posti auto ed il giardino pubblico.

Strumento di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si proponano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.



Mocarello 1





Staggia Senese 1

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è ubicata sul margine ovest dell'abitato, nella zona compresa fra la viabilità esistente e la nuova strada di circonvallazione dell'abitato. Il tessuto edilizio attuale nella zona è costituito da edifici in linea, in gran parte di recente costruzione. L'intervento si pone l'obiettivo di creare una sorta di completamento del tessuto esistente chiudendo il sistema edificato e con la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione. Gli edifici saranno serviti dalla attuale viabilità, mentre la nuova strada prevista dovrà servire come circonvallazione di scorrimento.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona c1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 31.650 Superficie fondiaria mq. 19.500 Superficie utile massima mq. 1.913 Piani utili nr.2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione delle nuove viabilità di circonvallazione, di un parcheggio e del verde pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 50 posti auto ed il giardino pubblico.

Strumento di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si proponano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Note: E' vietata la realizzazione di ogni tipo e genere di accesso, anche pedonale, sul lato della nuova strada. La consistenza prevista include quella di eventuali costruzioni esistenti, da demolire.



Staggia Senese 1





Staggia Senese 2

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è ubicata sul margine dell'abitato, nella zona compresa fra la viabilità esistente e la nuova strada di circonvallazione dell'abitato. Il tessuto edilizio attuale nella zona di intervento è costituito da edifici in linea, in gran parte di recente costruzione. L'intervento si pone l'obiettivo di completare l'edificazione esistente, utilizzando un vuoto all'interno del tessuto, in zona attualmente di margine. Gli edifici saranno serviti dalla attuale viabilità, mentre la nuova strada prevista dovrà servire come circonvallazione di scorrimento.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona c1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 3.250 Superficie fondiaria mq. 2.200 Superficie utile massima mq. 870 Piani utili nr.2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione di un parcheggio pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 30 posti auto ed il giardino pubblico.

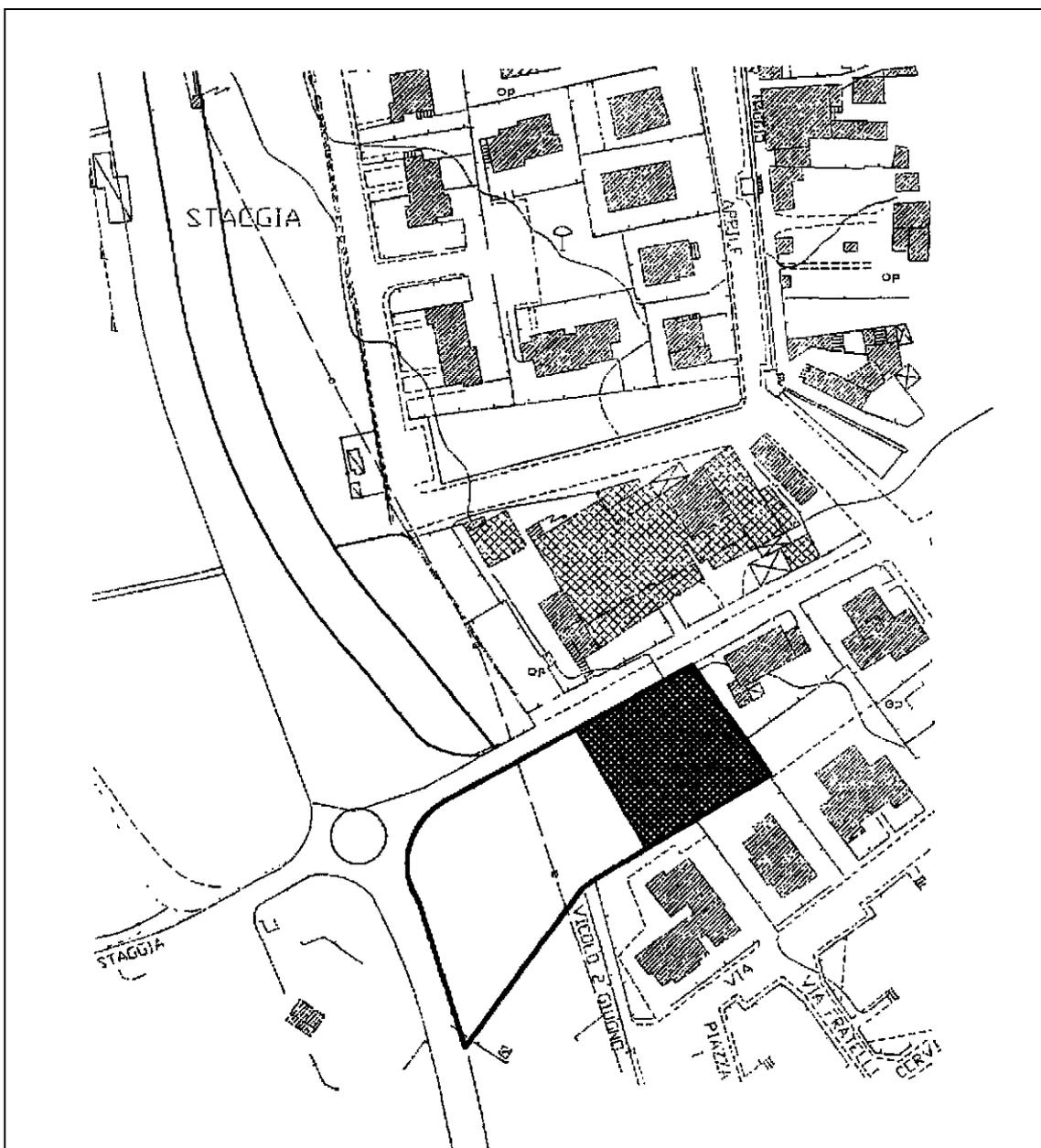
Strumento di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si proponano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Note: E' vietata la realizzazione di ogni tipo e genere di accesso, anche pedonale, sul lato della nuova strada.



Staggia Senese 2





Loc. Malerbi

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è ubicata sul margine della zona collinare di completamento Malerbi Casalino, lungo la nuova viabilità di recente realizzazione. Il tessuto edilizio attuale nella zona di intervento è costituito da edifici di recente costruzione. L'intervento si pone l'obiettivo di completare l'edificazione esistente.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona c1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 1.080 Superficie fondiaria mq. 900 Superficie utile massima mq. 200 Piani utili nr.2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione di un parcheggio pubblico di almeno 5 posti auto.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 5 posti auto ed il giardino pubblico.

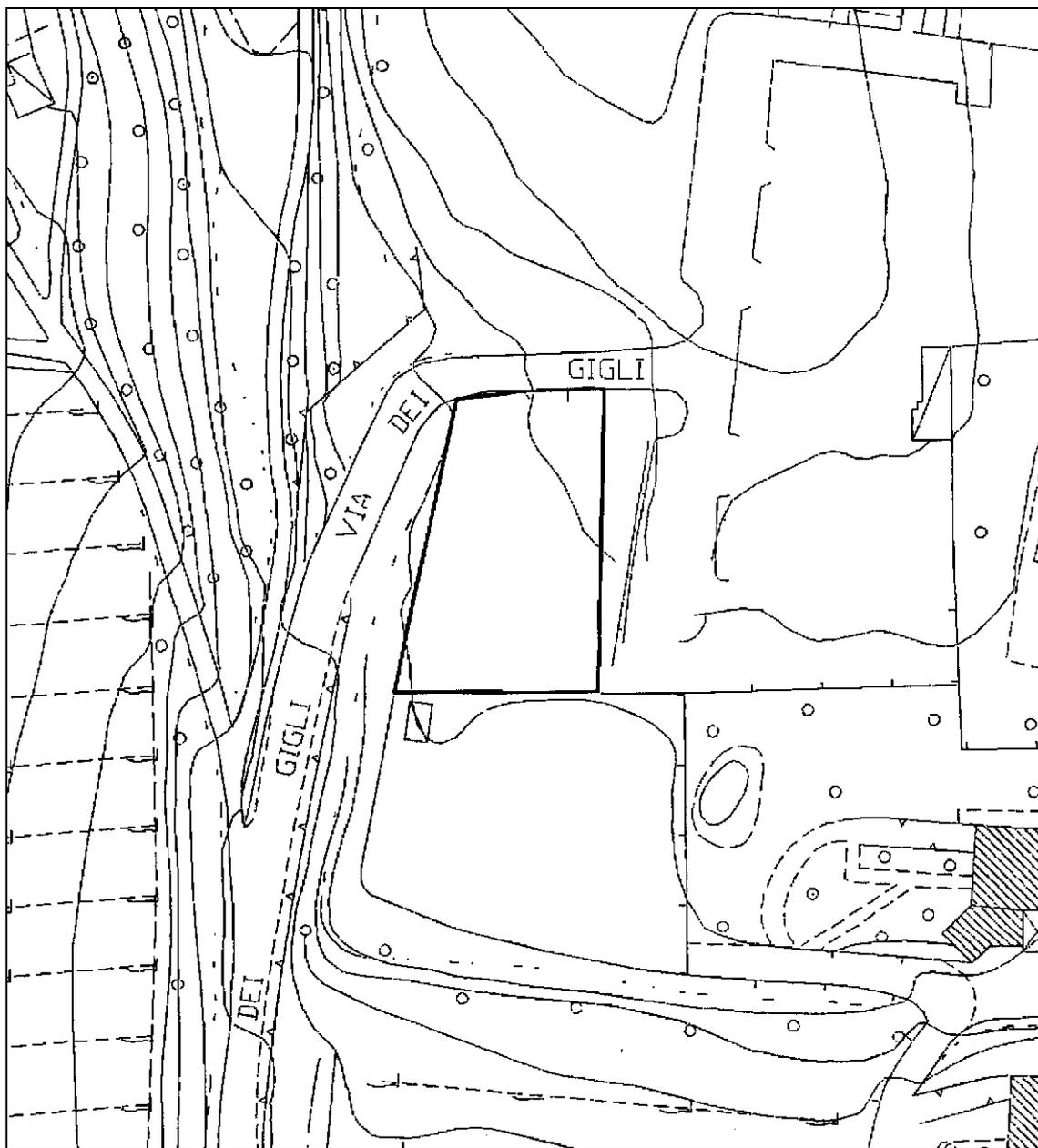
Strumento di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Note: Data la modesta dimensione dell'intervento non sono applicabili le norme di incremento della superficie utile assegnata per interventi di edilizia convenzionata, di cui l'articolo 30 comma 8 della norme di attuazione del Regolamento urbanistico.



Loc. Malerbi





Loc. Calcinaia

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è all'interno di una zona già completamente edificata, ai piedi del colle della Fortezza. Il tessuto edilizio attuale nella zona di intervento è costituito da edifici di recente costruzione. L'intervento si pone l'obiettivo di completare l'edificazione esistente.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona c1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 650 Superficie fondiaria mq. 500 Superficie utile massima mq. 160 Piani utili nr.2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per il prolungamento della viabilità di accesso.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzata la nuova viabilità di accesso ed inversione di marcia.

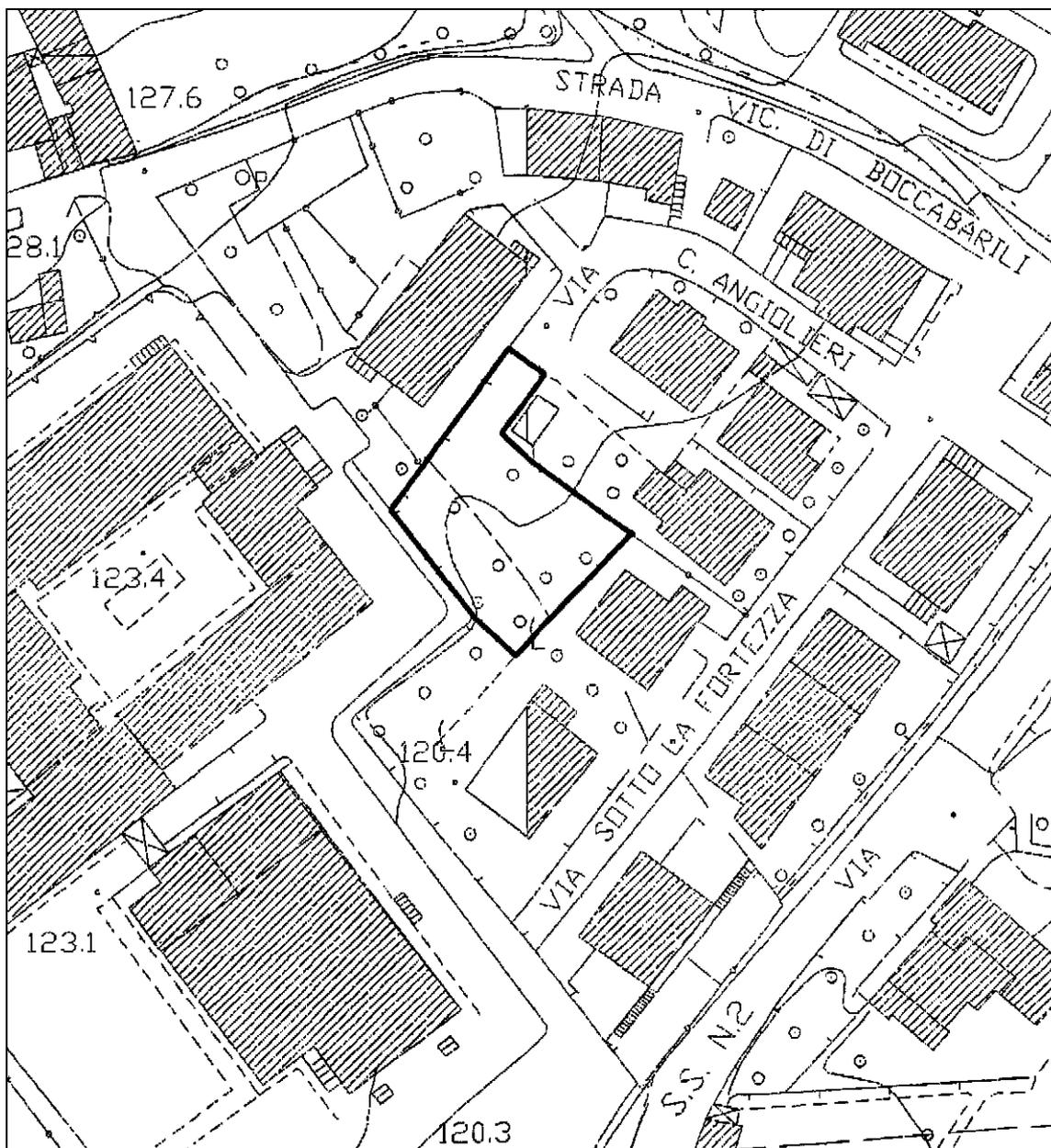
Strumento di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Note: Data la modesta dimensione dell'intervento non sono applicabili le norme di incremento della superficie utile assegnata per interventi di edilizia convenzionata, di cui l'articolo 30 comma 8 della norme di attuazione del Regolamento urbanistico.



Loc. Calcinaia



Scheda nr.47 per l'attuazione degli interventi di espansione C1



Mocarello 2

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è ubicata a margine della zona collinare di completamento lungo la via di Mocarello. Il tessuto edilizio attuale nella zona di intervento è costituito da edifici di recente costruzione. L'intervento si pone l'obiettivo di completare l'edificazione esistente.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona c1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 880 Superficie fondiaria mq. 700 Superficie utile massima mq. 200 Piani utili nr.2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione di un parcheggio pubblico di almeno 5 posti auto.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 5 posti auto.

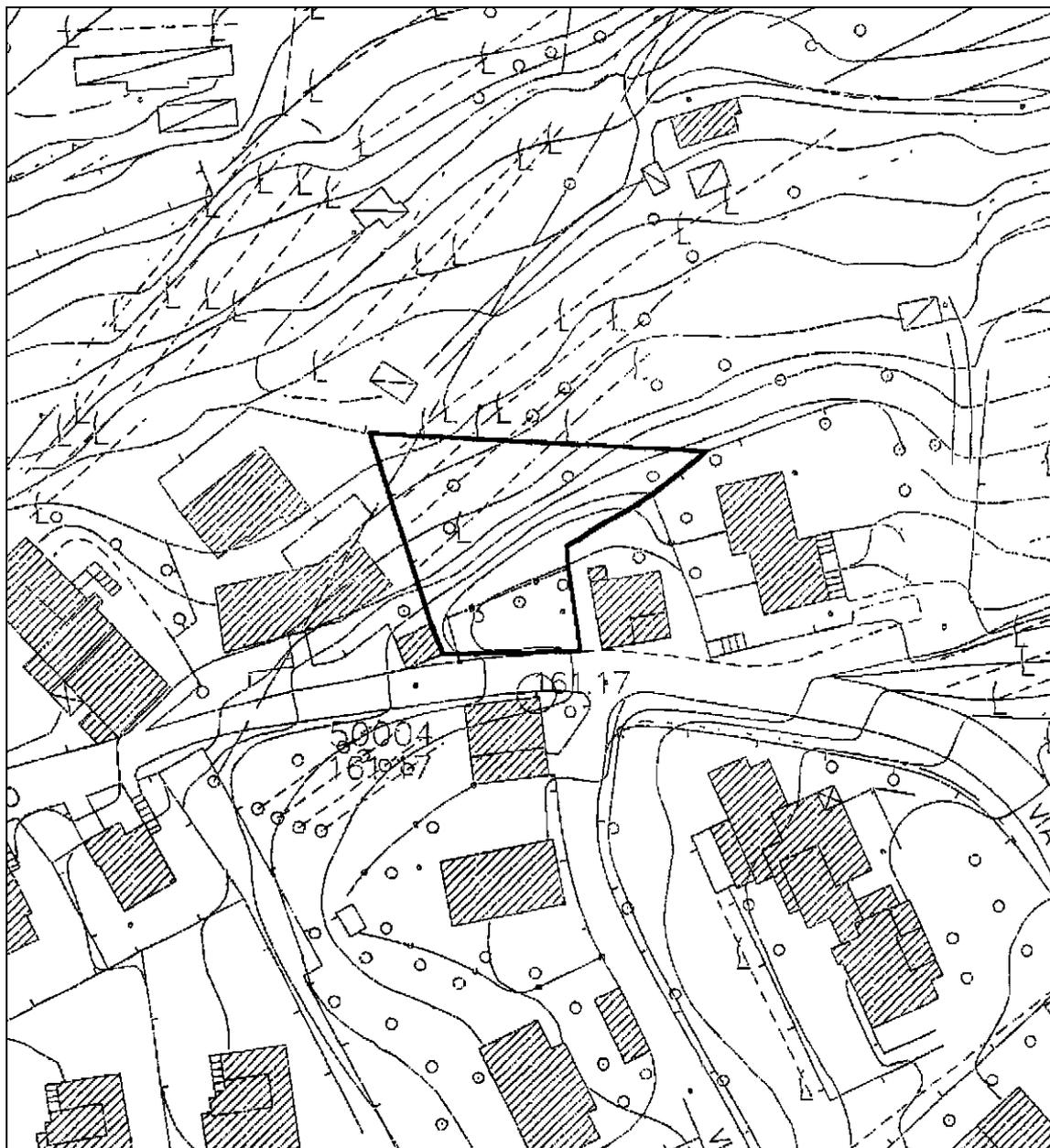
Strumento di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si proponessero soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Note: Data la modesta dimensione dell'intervento non sono applicabili le norme di incremento della superficie utile assegnata per interventi di edilizia convenzionata, di cui l'articolo 30 comma 8 della norme di attuazione del Regolamento urbanistico.



Mocarello 2





Le Lame

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è ubicata sul margine dell'abitato del piccolo nucleo delle Lame, sulla strada che segna il confine con il comune di Barberino Val d'Elsa. Il tessuto edilizio attuale nella zona di intervento è costituito da edifici sparsi allineati sul bordo viario, in gran parte di recente costruzione. L'intervento si pone l'obiettivo di compattare l'edificazione esistente. Il nuovo edificio sarà servito dalla attuale viabilità.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona c1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. e Superficie fondiaria mq. 950 Superficie utile massima mq. 180 Piani utili nr.2.

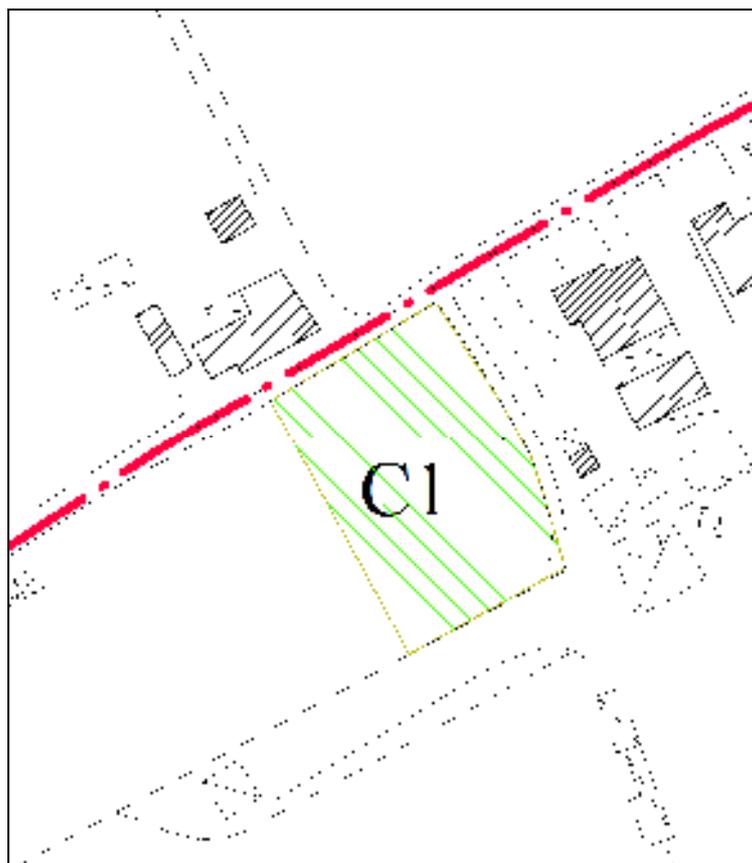
Cessione aree: Non è prevista la cessione di aree.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue.

Strumento di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Note: Data la modesta dimensione dell'intervento non sono applicabili le norme di incremento della superficie utile assegnata per interventi di edilizia convenzionata, di cui l'articolo 30 comma 8 della norme di attuazione del Regolamento urbanistico.





Bellavista - 1

Dati generali

Descrizione: L'area d'intervento, di proprietà comunale, corrisponde ad una porzione di verde pubblico prossima ad uno degli ingressi a Bellavista.

L'intervento si pone l'obiettivo di completare sul lato ovest il nuovo spazio pubblico di aggregazione e di riconoscimento formale del nucleo urbano di Bellavista che si sviluppa intorno ad una piazza centrale, dove sugli altri lati, sono previsti il nuovo centro civico - sociale e la nuova chiesa.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M. n. 1444 del 02/04/1968 - Sottozona "C1".

Destinazione ammessa: Commerciale e direzionale.

Consistenza: Superficie territoriale e fondiaria mq. 1.150 ca. Superficie utile massima mq. 600 Piani utili nr. 2

Cessione aree: Trattandosi già di spazio pubblico, non è prevista nessuna cessione di aree.

Opere di urbanizzazione: Dovranno essere realizzate tutte le opere funzionali alla realizzazione dell'insediamento compresi gli allacciamenti a tutte le reti tecnologiche e di smaltimento delle acque reflue.

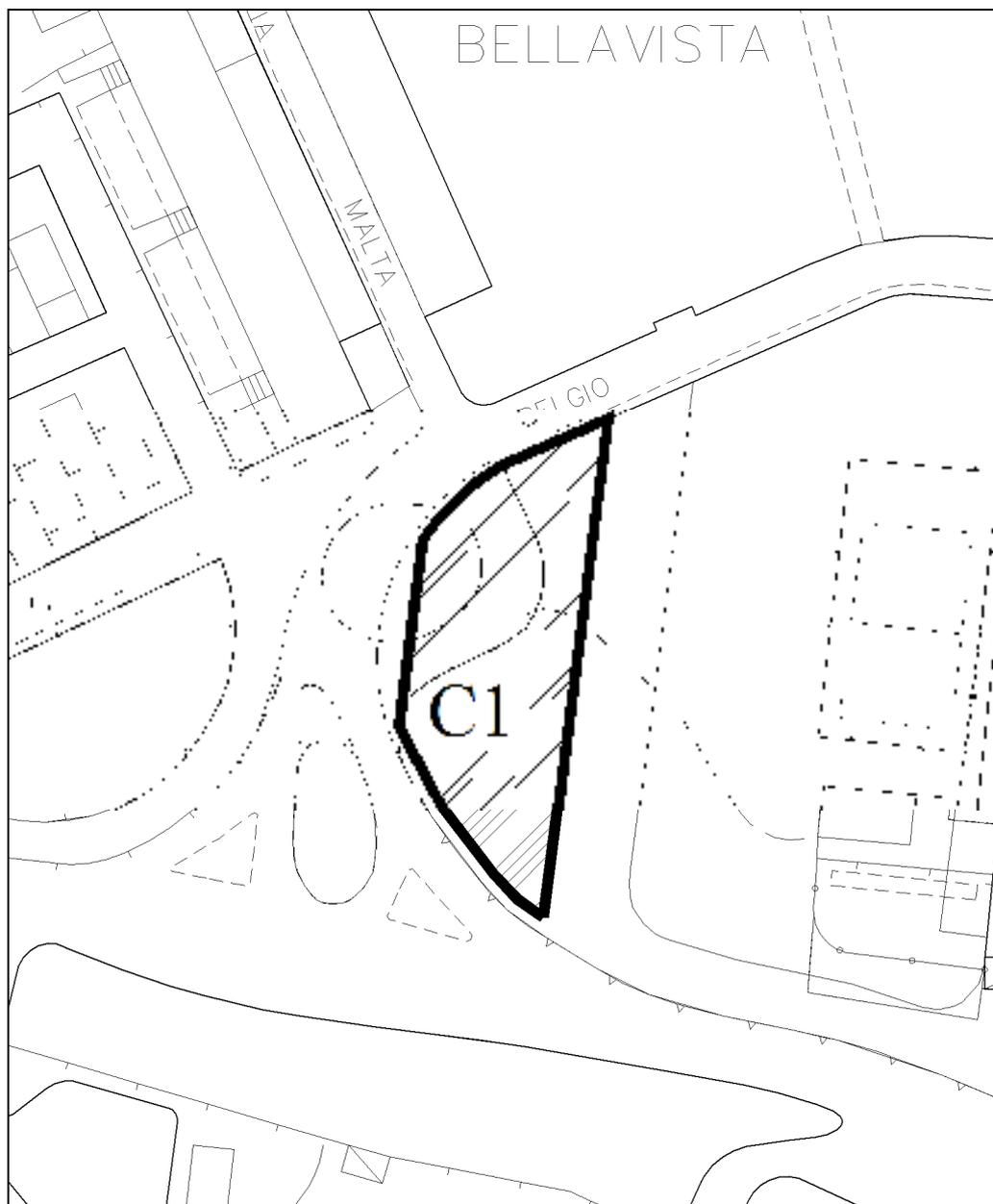
Strumento d'attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato, sia di iniziativa pubblica che privata.

Vincoli specifici: E' richiesto l'allineamento obbligato sul fronte prospiciente la piazza pubblica.

Note: In questo comparto è esclusa la destinazione residenziale privata.



Bellavista - 1



Scheda nr.50 per l'attuazione degli interventi di espansione C1



Bellavista - 2

Dati generali

Descrizione: L'area d'intervento interessa un'area compresa nell'edificato di Bellavista dove attualmente è presente una schiera di manufatti accessori ad abitazioni che presentano elementi di degrado e risultano fuori scala rispetto alle tipologie ed all'impianto edilizio della zona (edifici residenziali con 2 piani f.t.).

L'intervento si pone l'obiettivo di concludere l'insediamento nell'isolato con un edificio residenziale che si allinei sui fronti esistenti rispettando le tipologie costruttive dell'isolato compreso tra Via Belgio e Via Austria.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M. n. 1444 del 02/04/1968 - Sottozona "C1".

Destinazione ammessa: Residenziale.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 900 ca. - Superficie fondiaria mq. 640 - Superficie utile massima mq. 320 - Piani utili nr. 2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale le aree relative al percorso pedonale, della larghezza di mt. 3, per realizzare un collegamento tra due spazi pubblici all'interno dell'isolato ed allo spazio da destinare a parcheggio sulla Via Austria della profondità di almeno mt. 5,50. Le aree sono rappresentate nella scheda planimetrica seguente, salva la loro esatta definizione in sede esecutiva.

Opere di urbanizzazione: Dovranno essere realizzate tutte le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: adeguamento viabilità esistente, allacciamento a tutte le reti tecnologiche e di smaltimento delle acque reflue. Dovranno essere realizzati il percorso pedonale pubblico ed il parcheggio su Via Austria per almeno n. 5 posti auto.

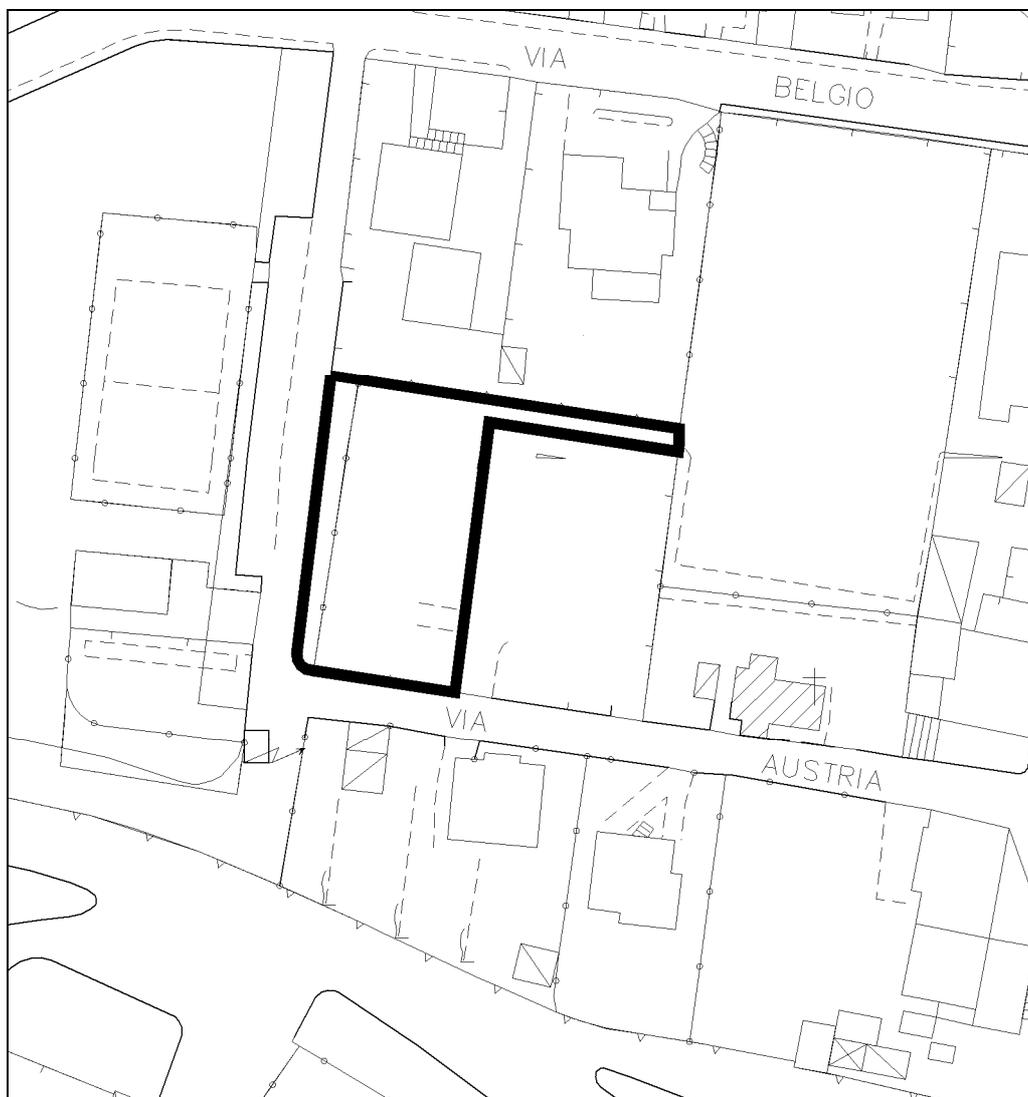
Strumento d'attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche rappresentate nella scheda planimetrica. Nel caso in cui si proponessero soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà preliminarmente predisporre un piano attuativo ai sensi del capo IV della Legge Regionale 1/2005.

Note: Data la modesta dimensione dell'intervento, non sono applicabili le norme d'incremento della Superficie Utile assegnata per interventi di edilizia convenzionata di cui all'art. 30 c. 8 delle N.T.A., per cui la consistenza prevista resta fissata nella misura sopra indicata.



Bellavista - 2





5. Zone per servizi D3

Articolo 35

	Perimetro aree
	Viabilità pubblica
	Giardini pubblici
	Parcheggi pubblici
	Allineamenti obbligatori
	Superficie fondiaria



Drove – Campomaggio

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è ubicata in località Campomaggio, nella zona di Drove. Attualmente l'area è occupata da edifici per attività produttive in precarie condizioni di conservazione, con notevole condizione di degrado sia architettonico strutturale che ambientale. L'intervento si pone l'obiettivo di sostituire l'edificazione esistente, con un complesso che presenti caratteristiche tipologiche più consone alla situazione della zona e che ospitino funzioni di carattere terziario e di servizio. Gli edifici saranno serviti dalla attuale viabilità.

Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona D3.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 12.350 . Si fa riferimento all'articolo 35 delle norme di attuazione.

Cessione aree: Data la zona in cui si trova l'intervento non appare necessario il rispetto di quanto prescritto dall'articolo 35 in merito alla cessione delle aree per urbanizzazione pubblica, per cui si dovrà prevedere la monetizzazione di una superficie corrispondente.

Opere di urbanizzazione primaria: Nessuna.

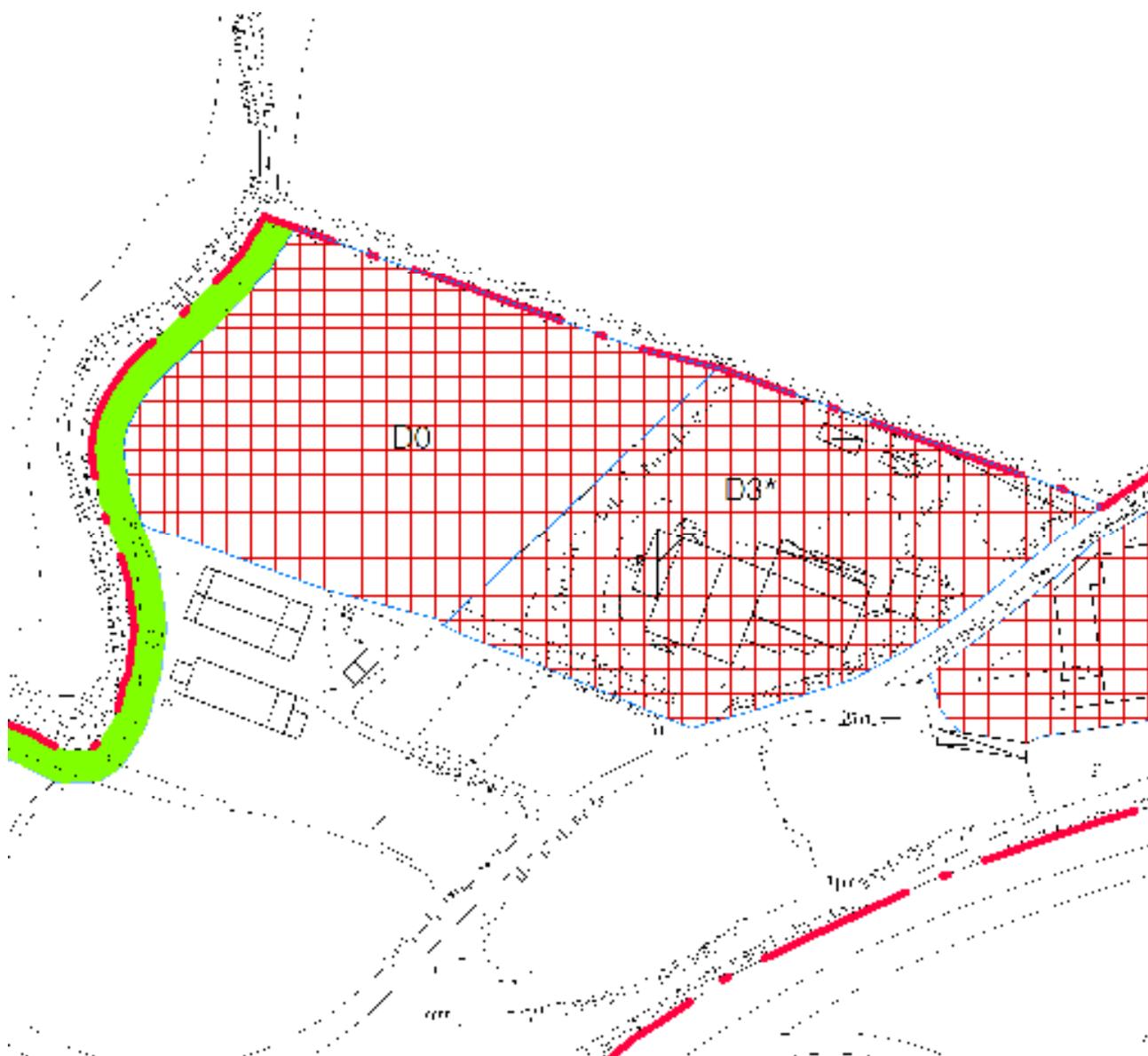
Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: Dovranno essere demoliti tutti gli edifici esistenti sul lotto. Il complesso dovrà essere realizzato con più corpi di fabbrica separati fra loro, con copertura inclinata e finiture tradizionali, escludendo facciate vetrate. Eventuali corti dovranno essere principalmente destinate a verde alberato. Sul perimetro del comparto dovrà essere posizionato verde con alberature di alto fusto ed i parcheggi privati necessari dovranno essere collocati nella parte più bassa del comparto ed interrati per quanto possibile.

Note: E' vietata la realizzazione di ogni tipo e genere alloggio.



Drove – Campomaggio

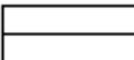
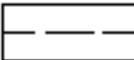


Scheda nr.52 per l'attuazione degli interventi nelle zone per servizi D3



6. Zone di sostituzione D5

Articolo 37

	Perimetro aree
	Viabilità pubblica
	Giardini pubblici
	Parcheggi pubblici
	Allineamenti obbligatori
	Superficie fondiaria



Coniano

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è ubicata in località Coniano. Attualmente l'area è occupata da edifici per attività produttive in precarie condizioni di conservazione, con notevole stato di degrado architettonico, strutturale e ambientale. L'intervento si propone di sostituire l'edificazione esistente, con un complesso che presenti caratteristiche tipologiche più consone alla situazione della zona e che ospitino funzioni di carattere residenziale. Gli edifici saranno serviti dalla attuale viabilità. .

Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona D5.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 22.800 . La consistenza dell'intervento è definita dall'articolo 37 delle norme di attuazione.

Cessione aree: nessuna. Nelle aree perimetrali indicate con apposito retino nell'estratto planimetrico, sarà realizzata una sistemazione ambientale con zone boscate ed alberate con essenze autoctone che resteranno, comunque, non edificate.

Opere di urbanizzazione primaria: Non sarà da realizzare alcuna opera di urbanizzazione.

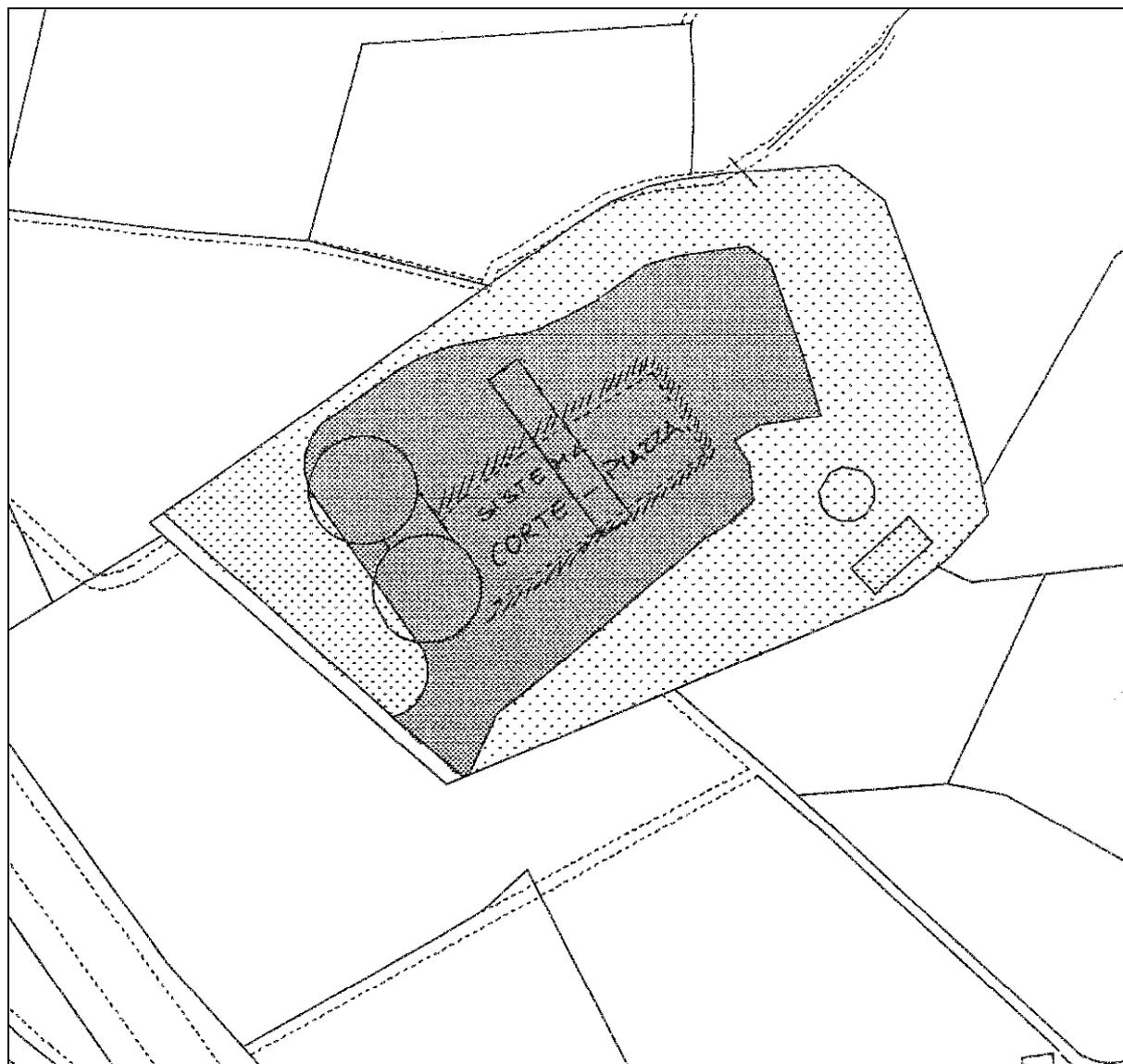
Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Vincoli specifici: Dovranno essere demoliti tutti gli edifici esistenti sul lotto. Il complesso dovrà essere realizzato con più corpi di fabbrica separati fra loro intorno ad un sistema corte-piazza lastricato; le coperture saranno inclinate e le finiture ispirate alla tradizione architettonica rurale del luogo. Le aree a verde di pertinenza esclusiva della abitazioni dovranno prevedere essenze arboree locali. Sul perimetro del comparto è prevista una fascia destinata a verde con essenze arboree locali ed i parcheggi privati necessari dovranno essere collocati nelle aree di pertinenza ed interrati per quanto possibile. Una porzione delle aree a verde privato potrà essere destinata a servizi collettivi del nuovo comparto edilizio. (es. piscina)

Note: Sul lato del comparto prospiciente la superstrada SI-FI è prevista la realizzazione di una barriera acustica costruita da essenze arboree locali ad alto fusto.



Coniano



-  Fascia di rispetto paesaggistico
(area di verde alberata con essenze autoctone)
-  Allineamenti obbligatori
-  Area di pertinenza dell'intervento edilizio



Pian dei Pini

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è ubicata in località Pian dei Pini-Mutola ed è attualmente occupata da un edificio per attività produttive. L'intervento si propone di sostituire l'edificio esistente incompatibile con le caratteristiche dell'ambiente circostante con un complesso edilizio a destinazione residenziale che presenti elementi architettonici più adeguate alle peculiarità paesaggistiche dell'area. Gli edifici saranno serviti dalla attuale viabilità. .

Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona D5.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 19.400. La consistenza dell'intervento è definita dall'articolo 37 delle norme di attuazione.

Cessione aree: Nessuna. I boschi esistenti nella zona circostante l'intervento dovranno essere conservati e le aree indicate specificatamente nella scheda dovranno essere piantumate con essenze autoctone di medio e alto fusto, eliminando le essenze arboree ed arbustive esistenti che risultino incongrue con il contesto.

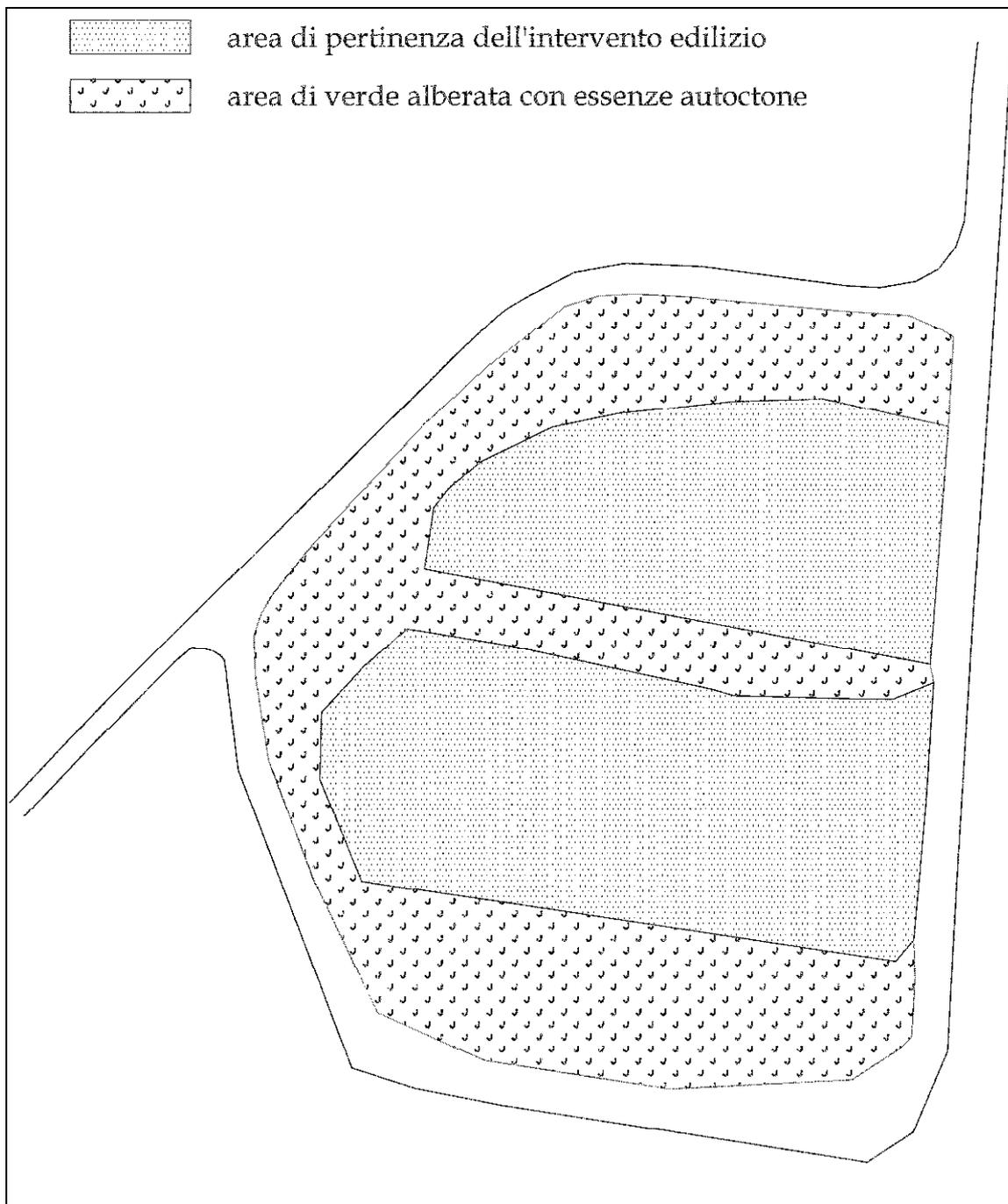
Opere di urbanizzazione primaria: La zona è da ritenersi già urbanizzata e quindi gli adeguamenti necessari saranno totalmente a carico del soggetto attuatore e non scomputabili dagli oneri dovuti

Strumento di attuazione: Intervento edilizio convenzionato diretto.

Vincoli specifici: L'edificio esistente dovrà essere completamente demolito. Il volume del nuovo complesso edilizio dovrà essere distribuito in due organismi collocati nei due piani a quote sfalsate individuati nella planimetria. I corpi di fabbrica che costituiscono i singoli organismi edilizi saranno dislocati in maniera da formare una o più corti—giardino. Le corti—giardino saranno impermeabilizzate il minimo indispensabile. Le autorimesse dovranno avere accessi in quota e , quindi, non potranno essere realizzate rampe inclinate. Non sarà consentita la realizzazione di terrazzi a sbalzo, le coperture saranno inclinate e le finiture ispirate alla tradizione architettonica rurale locale. La viabilità interna dovrà essere realizzata mantenendo principalmente quella esistente.



Pian dei Pini





Campotatti

Dati generali

Descrizione: L'area d'intervento è posizionata a valle della strada provinciale S.P. 130 in loc. Campotatti ed è attualmente occupata da un impianto di produzione di conglomerati bituminosi. L'intervento si propone di sostituire l'attuale cantiere con un complesso residenziale di modeste dimensioni che presenti caratteristiche tipologiche più consone agli insediamenti in area extra urbana.

Zona omogenea: D ai sensi del D.M. n. 1444/'68 – sottozona D5

Consistenza: Superficie territoriale MQ. 10.500 circa. La consistenza dell'intervento è definita dall'art. 37 delle N.T.A.

Cessione aree: Non è richiesta la cessione di alcuna area da destinare all'uso pubblico.

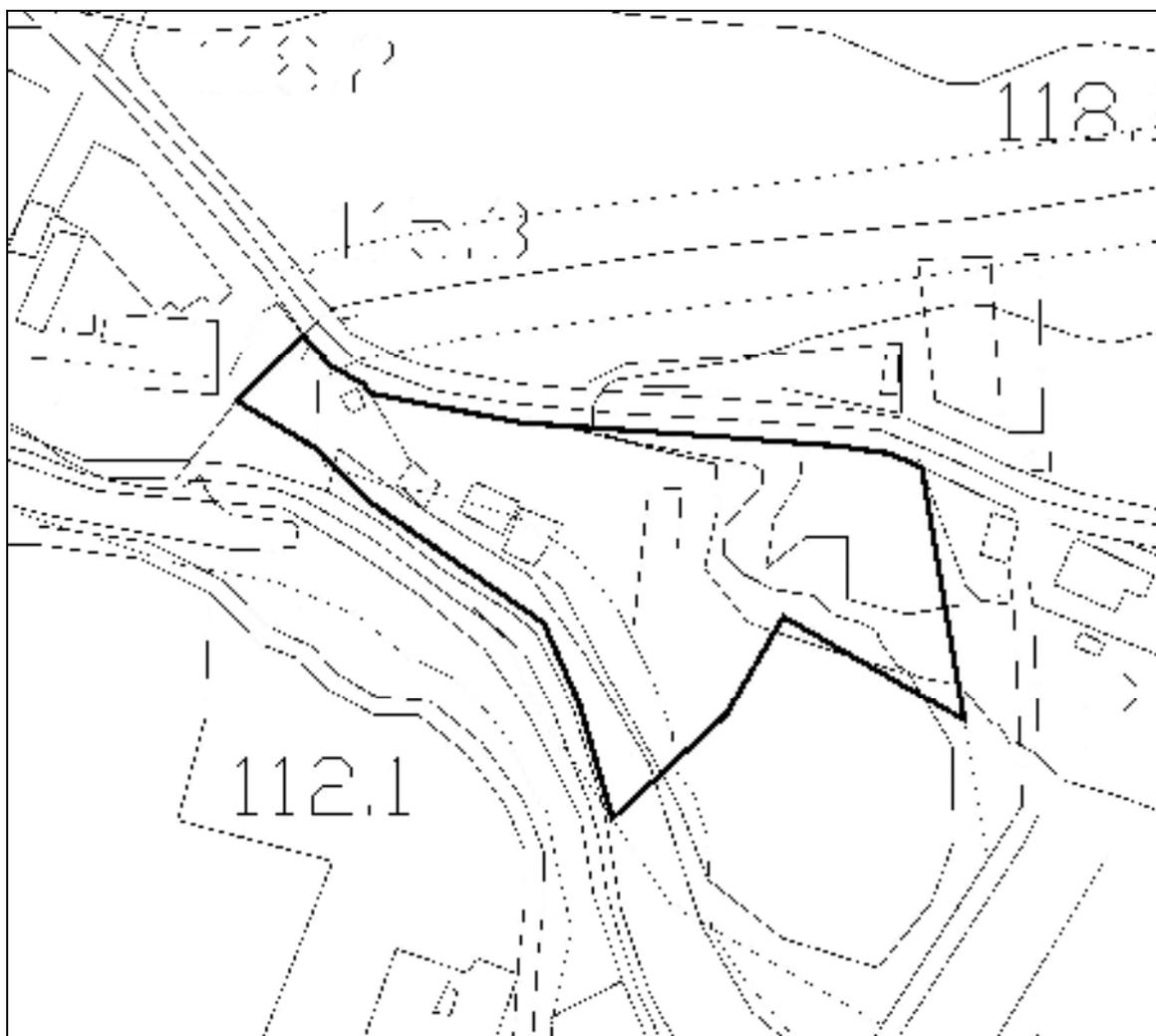
Opere di urbanizzazione primaria: Non è prevista la realizzazione di alcuna opera di urbanizzazione, in quanto la fornitura di tutti i servizi in rete si configura come allacciamento a carico dell'intervento.

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Vincoli specifici: Dovranno essere demoliti tutti gli edifici ed i manufatti esistenti sul lotto. L'intervento edilizio dovrà essere realizzato con un unico corpo di fabbrica secondo le caratteristiche di insediamento tipiche dell'edilizia rurale. Nelle sistemazioni esterne è richiesto il rispetto naturalistico delle aree riparie del torrente Carfini e la ricostituzione delle pendenze originarie del versante. La distanza del nuovo insediamento dal torrente Carfini dovrà rispettare anche i limiti indicati negli elaborati delle verifiche idrauliche allegate alla Relazione Geologica.



Campotatti





Anghereccia

Dati generali

Descrizione: L'area d'intervento è situata in loc. Anghereccia in un pianoro in posizione sopraelevata rispetto all'abitato di Staggia ed è attualmente occupata da un complesso di edifici e manufatti che sono stati destinati ad attività agro-industriali e ad allevamenti intensivi. L'intervento si propone di sostituire l'attuale situazione di degrado fisico, ambientale ed igienico con un complesso di carattere residenziale che presenti caratteristiche più consone agli insediamenti delle aree extra urbane.

Zona omogenea: D ai sensi del D.M. n. 1444/68 – sottozona D5

Consistenza: Superficie territoriale mq. 18.000 ca. La consistenza dell'intervento è definita dall'art. 37 delle N.T.A.

Cessione aree: Non è richiesta la cessione di alcuna area da destinare all'uso pubblico.

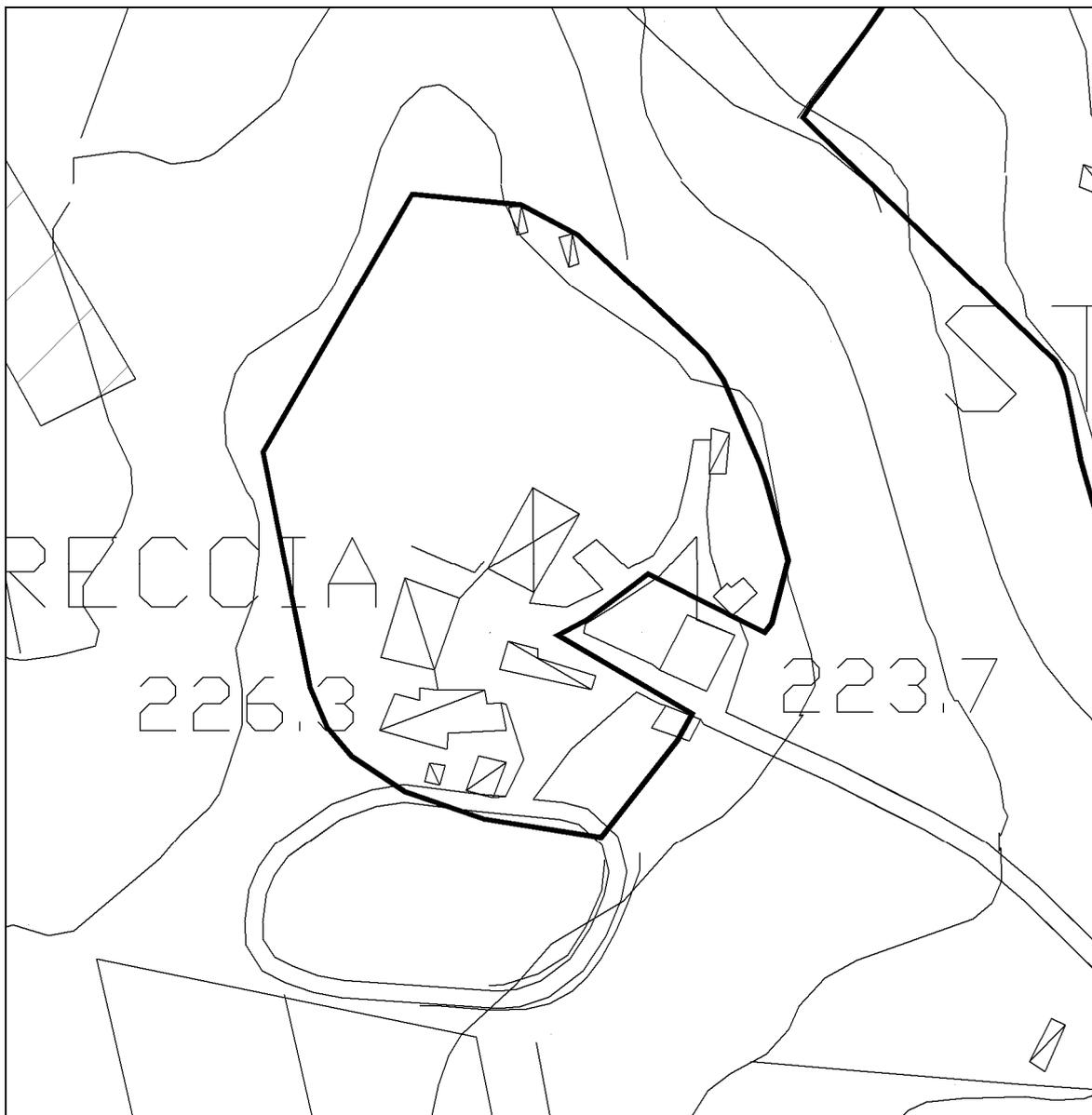
Opere di urbanizzazione primaria: Non è prevista nessuna opera di urbanizzazione, in quanto la fornitura di tutti i servizi in rete ed il necessario adeguamento della strada privata restano a totale carico dell'intervento.

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Vincoli specifici: Dovranno essere demoliti tutti gli edifici esistenti sul lotto. Il nuovo complesso edilizio sarà realizzato con più corpi di fabbrica che si pongono intorno ad uno spazio pedonale tipo "corte" nella parte centrale dell'area, mentre le residue aree marginali dovranno riprendere la tessitura agraria circostante. L'insediamento dovrà richiamare elementi tipologici dell'edilizia rurale del luogo nelle forme, nei materiali e nella disposizione dei volumi. Rispetto alle sistemazioni esterne è richiesta la messa a dimora di essenze caratteristiche locali sia nelle aree di pertinenza privata che negli spazi collettivi con una netta prevalenza delle superfici permeabili rispetto alle aree pavimentate.



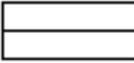
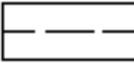
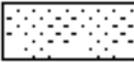
Anghereccia





7. Aree ed attrezzature turistiche D7

Articolo 39

	Perimetro aree
	Viabilità pubblica
	Giardini pubblici
	Parcheggi pubblici
	Allineamenti obbligatori
	Superficie fondiaria



Campeggio

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento interessa una zona limitrofa all'abitato, posta sul margine della strada vicinale della Piaggiolo. La conformazione morfologica è costituita da un falsopiano addossato alla collina, defilato rispetto ai quadri visuali e tuttavia ben collegabile con l'abitato. Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona D7.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 70.500 Superficie fondiaria mq. 68.000

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione dell'area attrezzata per sosta camper.

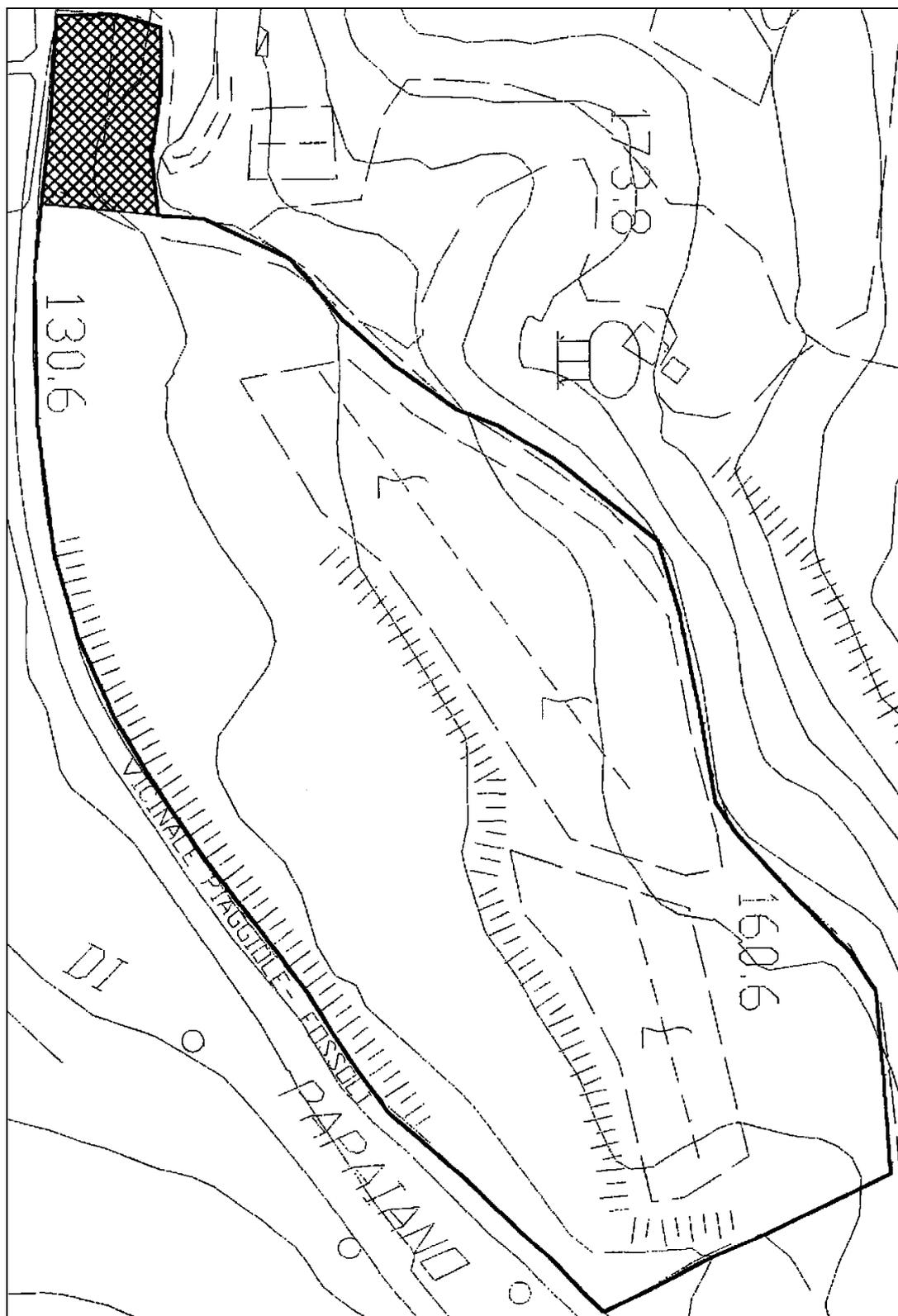
Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: nuova viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 20 posti auto e l'area attrezzata di sosta per i camper.

Strumento di attuazione: Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Norme particolari: E' ammessa la realizzazione di una piscina scoperta e dei servizi necessari al funzionamento della struttura. La presenza di attività di tipo commerciale o di ristoro è consentita solo in riferimento alle esigenze degli ospiti. Non è ammessa la realizzazione di bungalows o altre strutture fisse di accoglienza. Non è ammessa la presenza di residenza. La progettazione dovrà valutare il sistema della mobilità e le infrastrutture necessarie dovranno essere realizzate contemporaneamente alla realizzazione dell'opera. Le sistemazioni dovranno essere valutate in maniera molto approfondita sotto il profilo degli impatti ambientali e visivi e rispettando la attuale morfologia del terreno.



Campeggio



Scheda nr.57 per l'attuazione degli interventi in aree ed attrezzature turistiche D7



Le Piaggiole

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento interessa una zona produttiva, destinata alla produzione dei laterizi. Nell'area sono presenti edifici industriali e la stessa è stata interessata da escavazione dei materiali argillosi, senza le necessarie attenzioni ambientali, data la vicinanza con il centro abitato e la morfologia dei luoghi. Secondo le indicazioni del Piano strutturale vigente si potrà procedere alla demolizione degli edifici e delle attrezzature esistenti ed alla loro sostituzione con nuovi edifici destinati alla attività ricettiva e di servizio.

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

Consistenza: Superficie territoriale mq. 93.600 Superficie fondiaria mq.41.500 Superficie utile massima mq. 8.000 Piani utili nr. 3. La superficie utile massima sopra indicata è ulteriormente incrementata di una percentuale dell'8% in caso si realizzino interventi 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.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione di un parcheggio e del parco pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 30 posti auto ed un giardino nella consistenza indicata in planimetria.

Destinazioni ammesse: Sono ammesse destinazioni turistico ricettive, secondo le definizioni delle leggi nazionali e regionali in materia di classificazione degli insediamenti turistici, attività direzionali e di servizio, sportive e ricreativo culturali. Non è ammessa la residenza, l'attività commerciale e quella produttiva.

Strumento di attuazione: Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Prescrizioni speciali: Sugli edifici esistenti, fino alla attuazione delle presenti previsioni sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria. Prima della presentazione del progetto di trasformazione dovrà essere provveduto al risanamento ambientale della cava, secondo un progetto specifico da sottoporre alla approvazione della Amministrazione comunale nelle forme di legge.



Le Piaggiole



Scheda nr.58 per l'attuazione degli interventi in aree ed attrezzature turistiche D7



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.

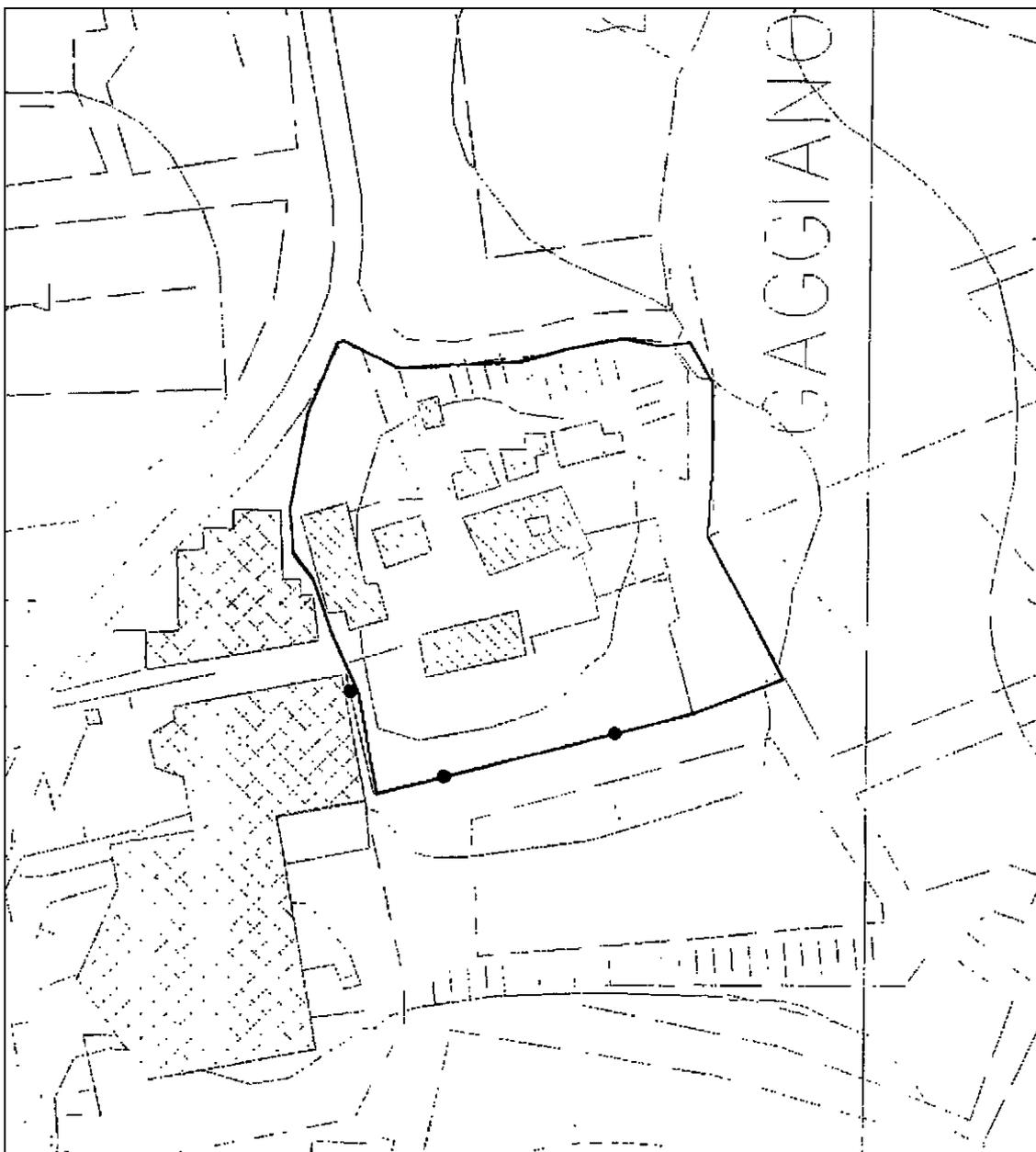
Consistenza: L'intervento non dovrà mutare la attuale consistenza. La categoria massima di intervento ammessa risulta definita dalle schede di classificazione del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, secondo le specifiche indicate nelle norme generali del Regolamento urbanistico, negli articoli 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.



Gaggiano - Attività ricettiva





Foci - Strada Provinciale 1

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è posta sulla strada provinciale per S.Gimignano, ai margini della zona industriale. Negli edifici oggetto di intervento è già esistente una attività turistico ricettiva, di cui potrà essere consentito un ampliamento.

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

Consistenza: Superficie territoriale mq. 2.150 Superficie utile massima mq. 400 Piani utili nr. 2. la superficie utile massima sopra definita è ulteriormente incrementabile di una percentuale del 8% in caso si realizzino interventi che abbiano caratteristiche di basso impatto ambientale, di corretto uso dei materiali e della risorse e di qualità energetica, secondo le specifiche caratteristiche definite dal Regolamento edilizio comunale.

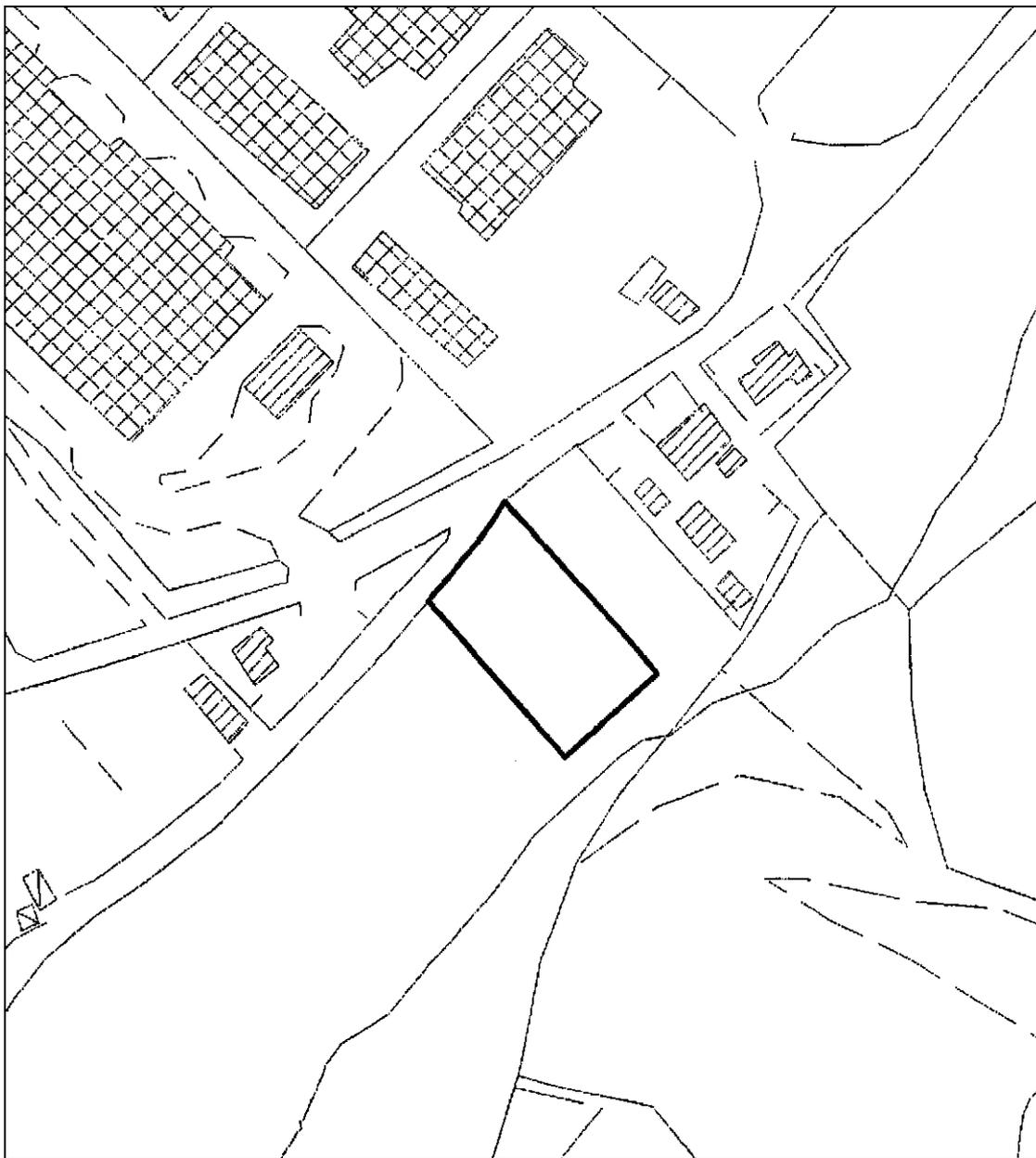
Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Prescrizioni speciali: Non è ammessa la residenza. Dovranno essere reperite aree di sosta private per almeno 30 auto oltre a due posti per veicoli pesanti.



Foci - rada Provinciale 1





Foci - Strada provinciale 2

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è posta ai margini della strada provinciale per S.Gimignano, limitrofa alla zona industriale. Negli edifici oggetto di intervento è già esistente una attività turistico ricettiva e di ristorazione, di cui potrà essere consentito un ampliamento.

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

Consistenza: Superficie territoriale mq. 980. Aumento massimo 50% della consistenza attuale. Piani utili nr. 2. La superficie utile massima attuale è ulteriormente incrementante di una percentuale del 8% in caso si realizzino interventi che abbiano caratteristiche di basso impatto ambientale, di corretto uso dei materiali e della risorse e di qualità energetica, secondo le specifiche caratteristiche definite dal Regolamento edilizio comunale.

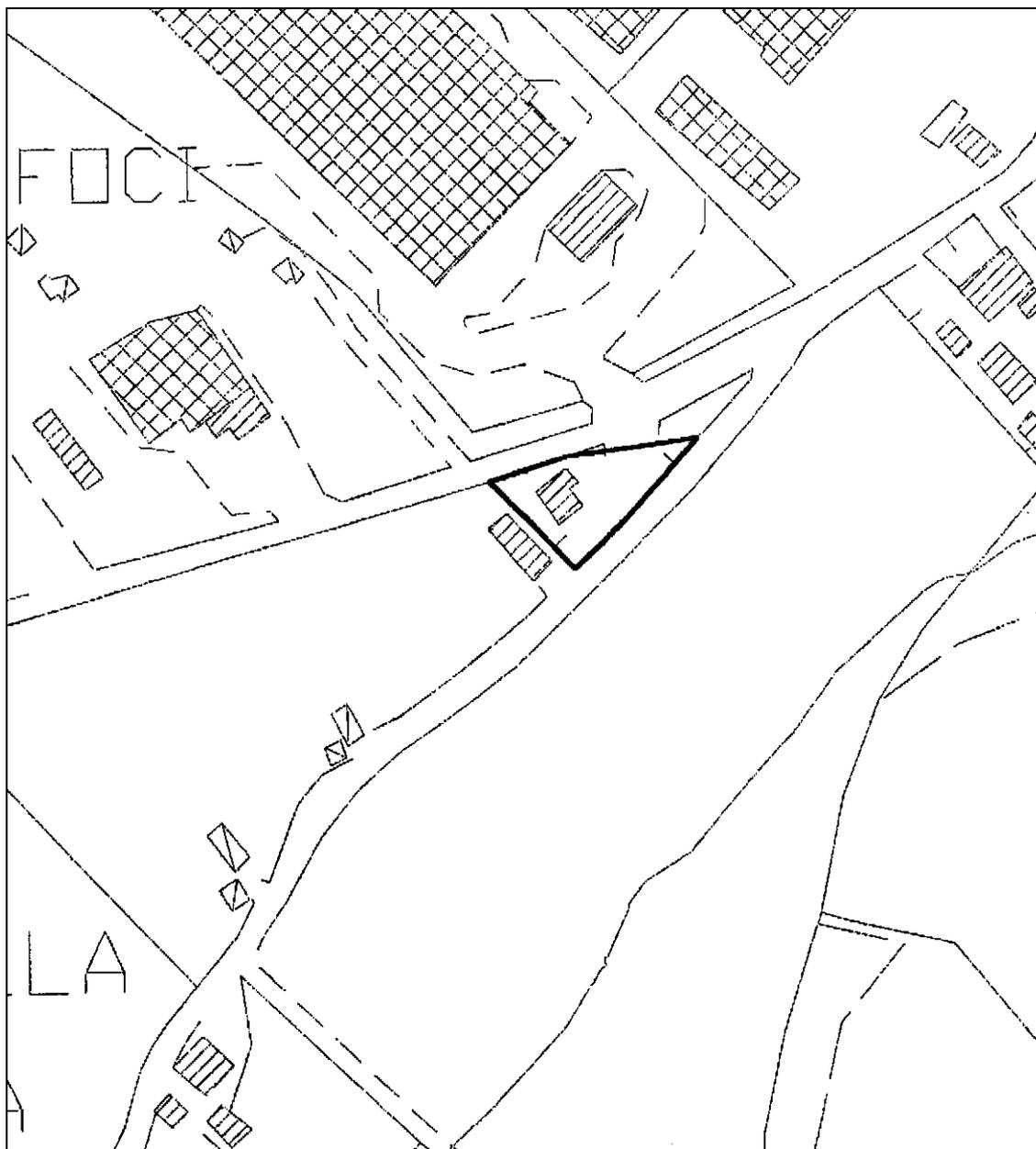
Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Prescrizioni speciali: Non è ammessa la residenza. Dovranno essere reperite aree di sosta private per almeno 30 auto oltre a due posti per veicoli pesanti.



Foci - Strada provinciale 2





Pian dei Campi Residence (1 e 2)

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento interessa una zona agricola, sulla quale sono ubicati alcuni edifici di pregio, già destinati alla attività ricettiva. Nell'area oggetto di intervento sono inoltre esistenti alcuni edifici in precedenza destinati all'allevamento o a deposito, di pessima qualità ed in evidente contrasto con l'ambiente. Si potrà procedere alla demolizione degli edifici e delle attrezzature incongrui ed alla loro sostituzione con alcuni edifici destinati alla attività ricettiva, diminuendone la qualità in relazione alla situazione generale dei luoghi e alla sopportabilità di carico urbanistico dell'area. L'intervento sarà attuabile in due diversi comparti, posti ai due lati della attuale viabilità.

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

Consistenza: Comparto 1. Superficie territoriale mq. 3.400 Superficie utile massima mq. 300 Piani utili nr. 2.

Comparto 2. Superficie territoriale mq. 9.400 Superficie utile massima mq. 500 Piani utili nr. 2.

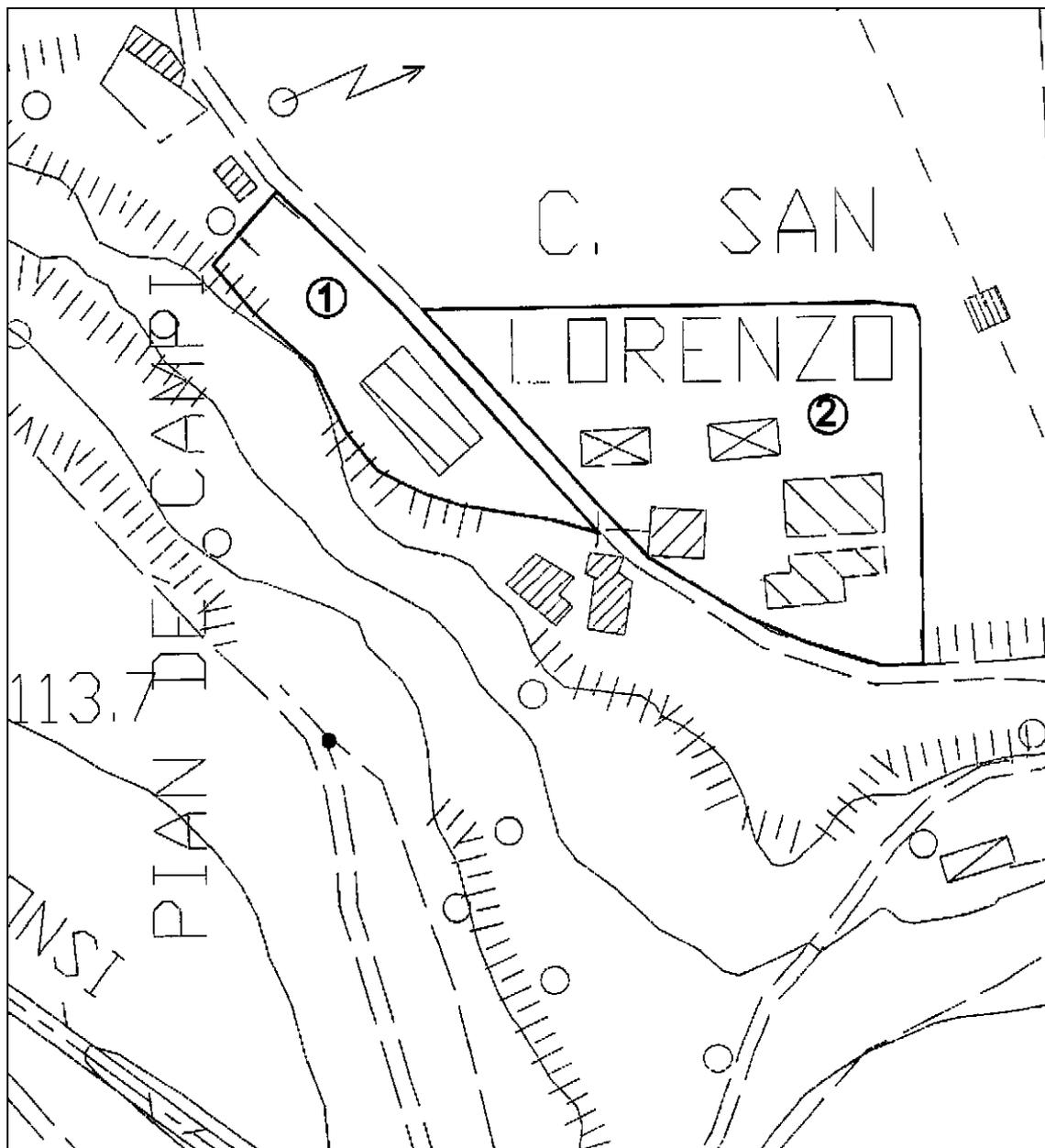
Le superfici utili massime indicate sono ulteriormente incrementate di una percentuale del 8% in caso si realizzino interventi che abbiano caratteristiche di basso impatto ambientale, di corretto uso dei materiali e della risorse e di qualità energetica, secondo le specifiche caratteristiche definite dal Regolamento edilizio comunale.

Strumento di attuazione: Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Prescrizioni speciali: L'attuazione degli interventi previsti è condizionata alla preventiva demolizione di tutti i fabbricati esistenti nell'area perimetrata. Non è ammessa la residenza. Dovranno essere reperite aree di sosta private per almeno complessivi 50 posti auto. Dovrà essere migliorato l'impatto ambientale del sistema della viabilità recente e proposta una nuova soluzione per la alberature, in quanto quelle attualmente presenti risultano incongrue rispetto alle caratteristiche della zona. Fino alla attuazione degli interventi previsti sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria. Dovrà essere realizzato e mantenuto un passaggio pubblico per l'accesso alla parte storica del borgo ed alla cappella.



Pian dei Campi Residence (1 e 2)





Staggia Senese - Nuovo albergo

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento interessa una zona sul bordo dell'abitato, già interessata attualmente da interventi di espansione. L'area è ben inserita nel tessuto urbanistico e ben collegata al centro.

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

Consistenza: Superficie territoriale mq. 6.600. Superficie fondiaria mq. 4.950 Superficie utile massima mq. 2.000 Piani utili nr. 2. La superficie utile massima attuale è ulteriormente incrementante di una percentuale del 8% in caso si realizzino interventi che abbiano caratteristiche di basso impatto ambientale, di corretto uso dei materiali e della risorse e di qualità energetica, secondo le specifiche caratteristiche definite dal Regolamento edilizio comunale.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione di un parcheggio e del verde pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 20 posti auto.

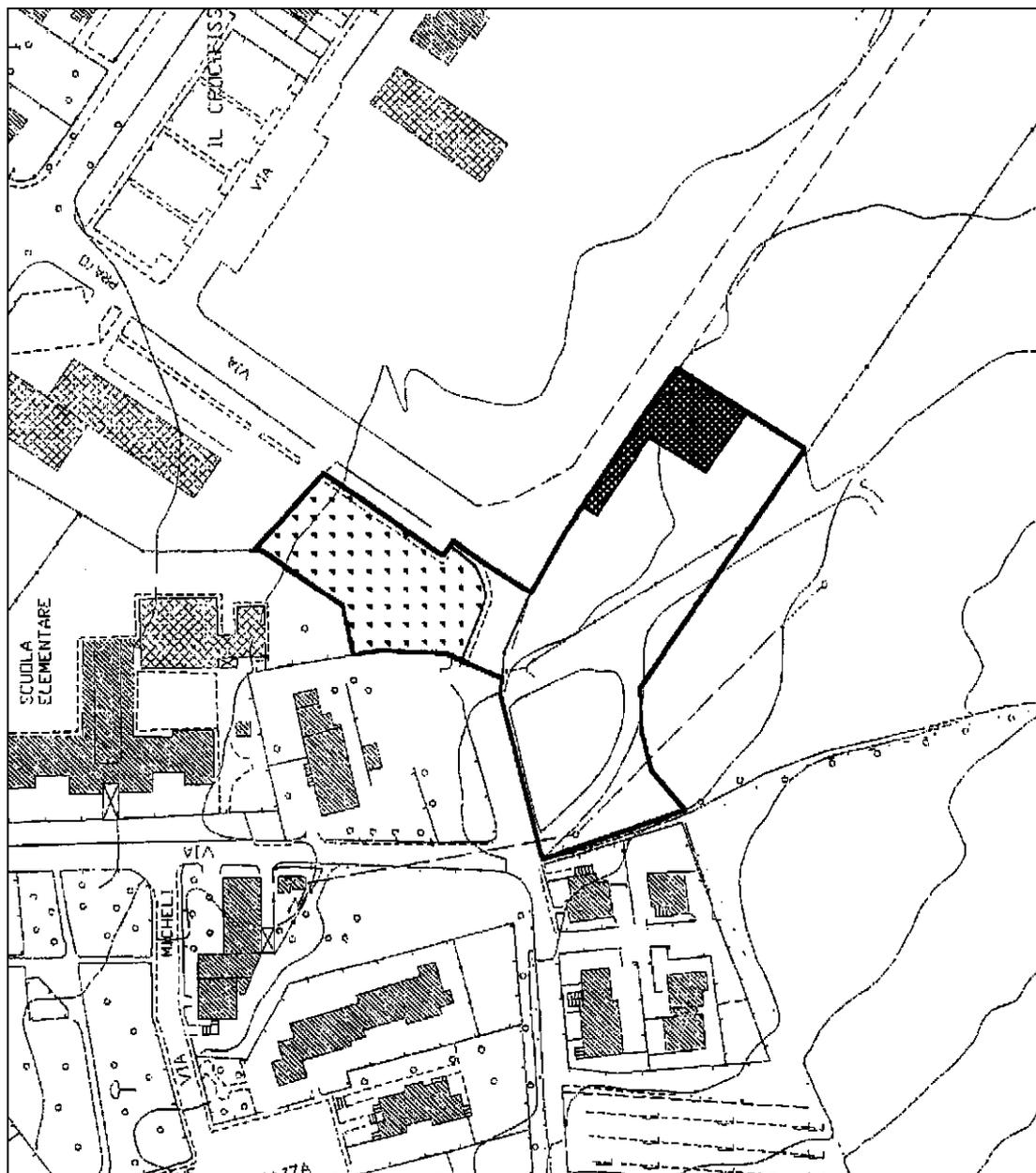
Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Prescrizioni speciali: Non è ammessa la residenza. Dovranno essere reperite aree di sosta private per almeno 50 auto oltre a due posti autobus.



Staggia Senese - Nuovo albergo





Staggia Senese - (Ex cinema teatro)

Dati generali

Descrizione: L'edificio è composto dai locali dell'ex cinema teatro che occupano gran parte del piano terreno e da una struttura ricettivo residenziale in fase di ultimazione, comprendente 6 monolocali. Sono esclusi dalla destinazione turistica i tre alloggi esistenti nel complesso da vecchia data.

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

Consistenza: L'edificio dovrà essere mantenuto nella consistenza attuale.

Gradi di intervento ammessi: Il grado di intervento ammesso è quello della ristrutturazione edilizia. Per la utilizzazione dell'ex cinema teatro il grado di intervento ammesso è quello del restauro conservativo, senza suddivisioni interne.

Destinazioni ammesse: E' ammessa la destinazione turistico ricettiva, che dovrà mantenere una unica gestione per tutti i locali.

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.



Staggia Senese - (Ex cinema teatro)





Cinciano

Dati generali

Descrizione: L'area interessa una zona agricola in cui è stata realizzata una struttura alberghiera in un immobile.

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

Consistenza: Dovrà essere mantenuta la consistenza degli immobili attuali, salvo un incremento pari a mq. 140 di superficie utile complessiva per la realizzazione di un ampliamento della attività alberghiera. La superficie utile massima sopra indicata è ulteriormente incrementante di una percentuale del 8% in caso si realizzino interventi che abbiano caratteristiche di basso impatto ambientale, di corretto uso dei materiali e della risorse e di qualità energetica, secondo le specifiche caratteristiche definite dal Regolamento edilizio comunale.

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Prescrizioni speciali: Non è ammessa la residenza, ad eccezione di eventuali alloggi di servizio esistenti.



Cinciano

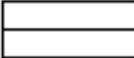
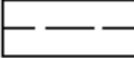
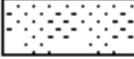
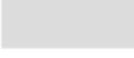


Scheda nr.65 per l'attuazione degli interventi in aree ed attrezzature turistiche D7



7. Borghi rurali

Articolo 51

	Perimetro aree
	Viabilità pubblica
	Giardini pubblici
	Parcheggi pubblici
	Allineamenti obbligatori
	Superficie fondiaria



Fontana

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento interessa una zona sul margine sud dell'abitato, nelle adiacenze di alcuni edifici esistenti. Il tessuto edilizio attuale è costituito da edifici isolati, in gran parte di recente costruzione. L'intervento si pone l'obiettivo di creare una sorta di completamento del tessuto esistente chiudendo il sistema degli edifici isolati con la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione, quali un parcheggio ed un piccolo giardino. Gli edifici saranno serviti dalla attuale viabilità, mentre la nuova strada prevista dovrà servire come un nuovo accesso a tutto l'abitato, in modo da poter dimettere l'attuale innesto sulla strada provinciale.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona C1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 9.350 Superficie fondiaria mq. 4.950 Superficie utile massima mq. 750 Piani utili nr. 2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione della nuova strada di accesso, per la realizzazione di un parcheggio e del verde pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

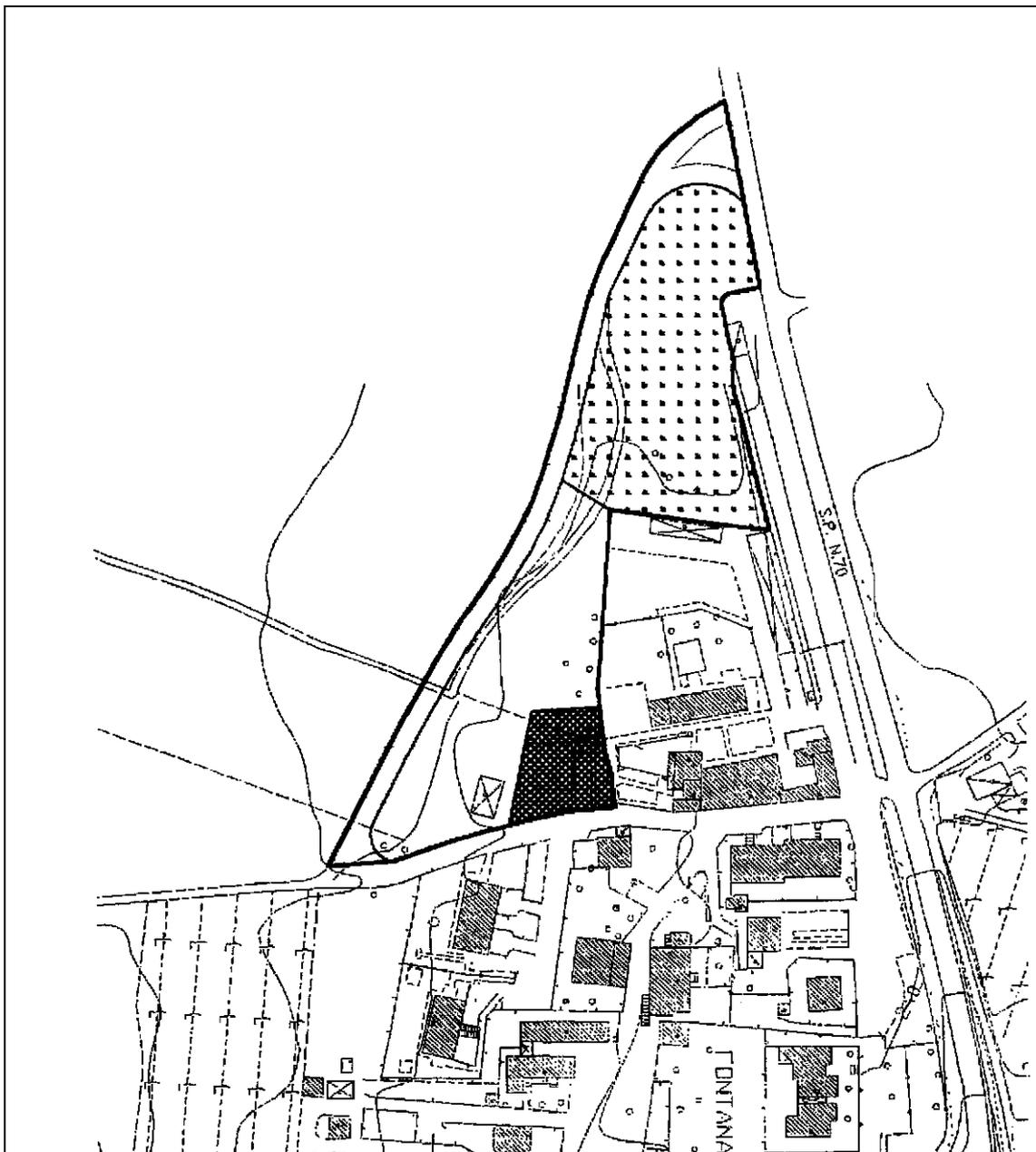
Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno posti auto ed un giardino nella consistenza indicata in planimetria.

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.



Fontana





Montemorli

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento interessa una zona compresa fra l'edificato e la nuova strada di accesso all'abitato. Il tessuto edilizio attuale è costituito da edifici isolati, in gran parte di matrice agricola. L'intervento si pone l'obiettivo di completare l'edificato con un edificio che dovrà presentare le stesse caratteristiche tipologiche di quelli esistenti di maggior pregio. Per la realizzazione del nuovo fabbricato si dovrà demolire l'attuale costruzione di ricovero esistente, totalmente incongrua e precaria.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona C1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 2.650 Superficie fondiaria mq. 2.200 Superficie utile massima mq. 300 Piani utili nr. 2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione di un parcheggio. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 5 posti auto.

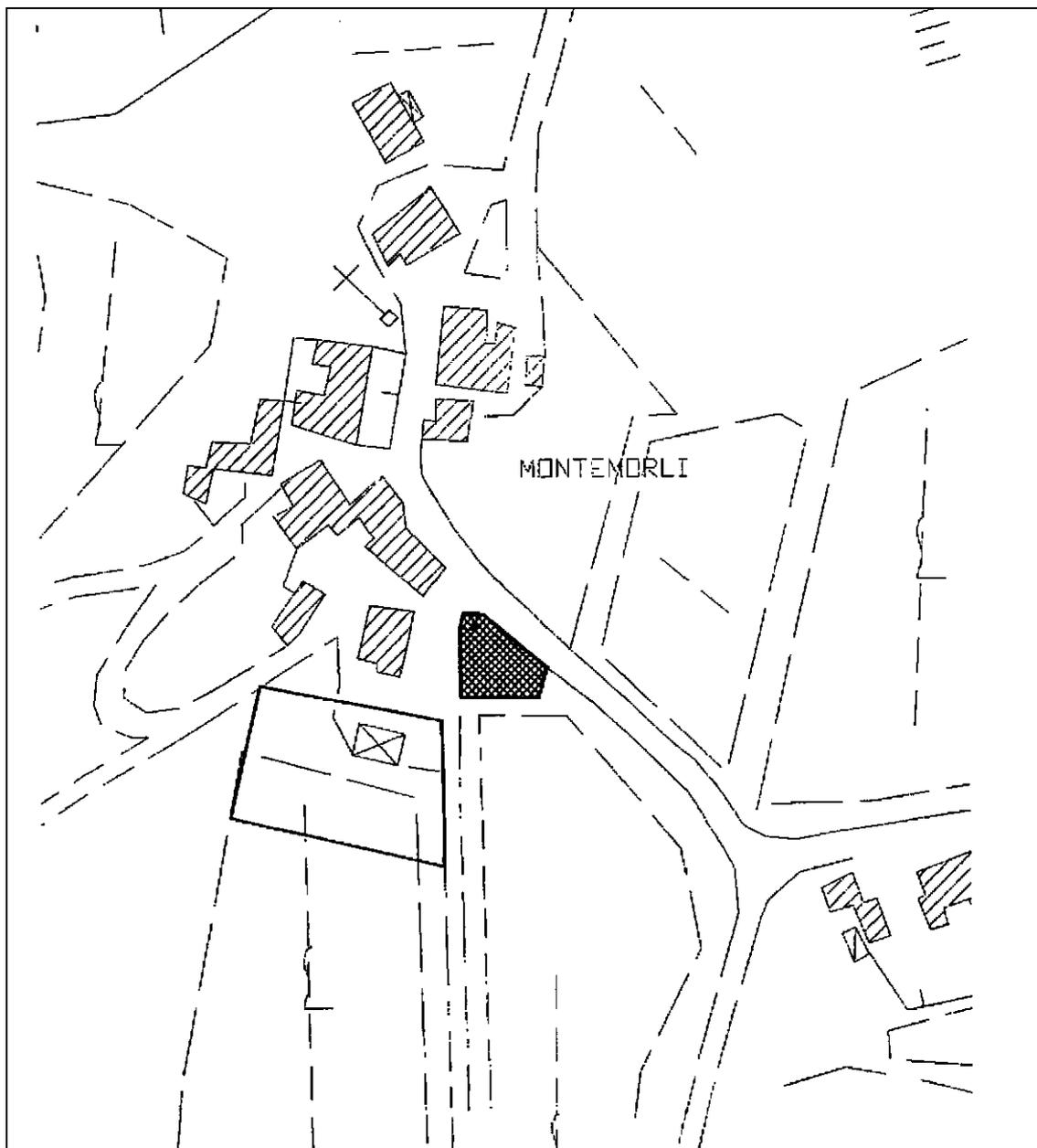
Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si proponessero soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Note: La consistenza prevista include quella dell'attuale costruzione da demolire. Data la modesta dimensione dell'intervento non sono applicabili le norme di incremento della superficie utile assegnata per interventi di edilizia convenzionata, di cui l'articolo 30 comma 8 della norme di attuazione del Regolamento urbanistico.



Montemorli





San Giorgio

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è ubicata nei pressi della strada interna di servizio all'abitato, in adiacenza all'edificio della ex scuola rurale. Il tessuto edilizio attuale è costituito da edifici isolati, in gran parte di matrice agricola. L'intervento si pone l'obiettivo di completare l'edificato con fabbricati che dovranno presentare le stesse caratteristiche tipologiche di quelli esistenti di maggior pregio.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona C1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 1.750 Superficie fondiaria mq. 1.650 Superficie utile massima mq. 500 Piani utili nr. 2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione di un parcheggio. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 10 posti auto.

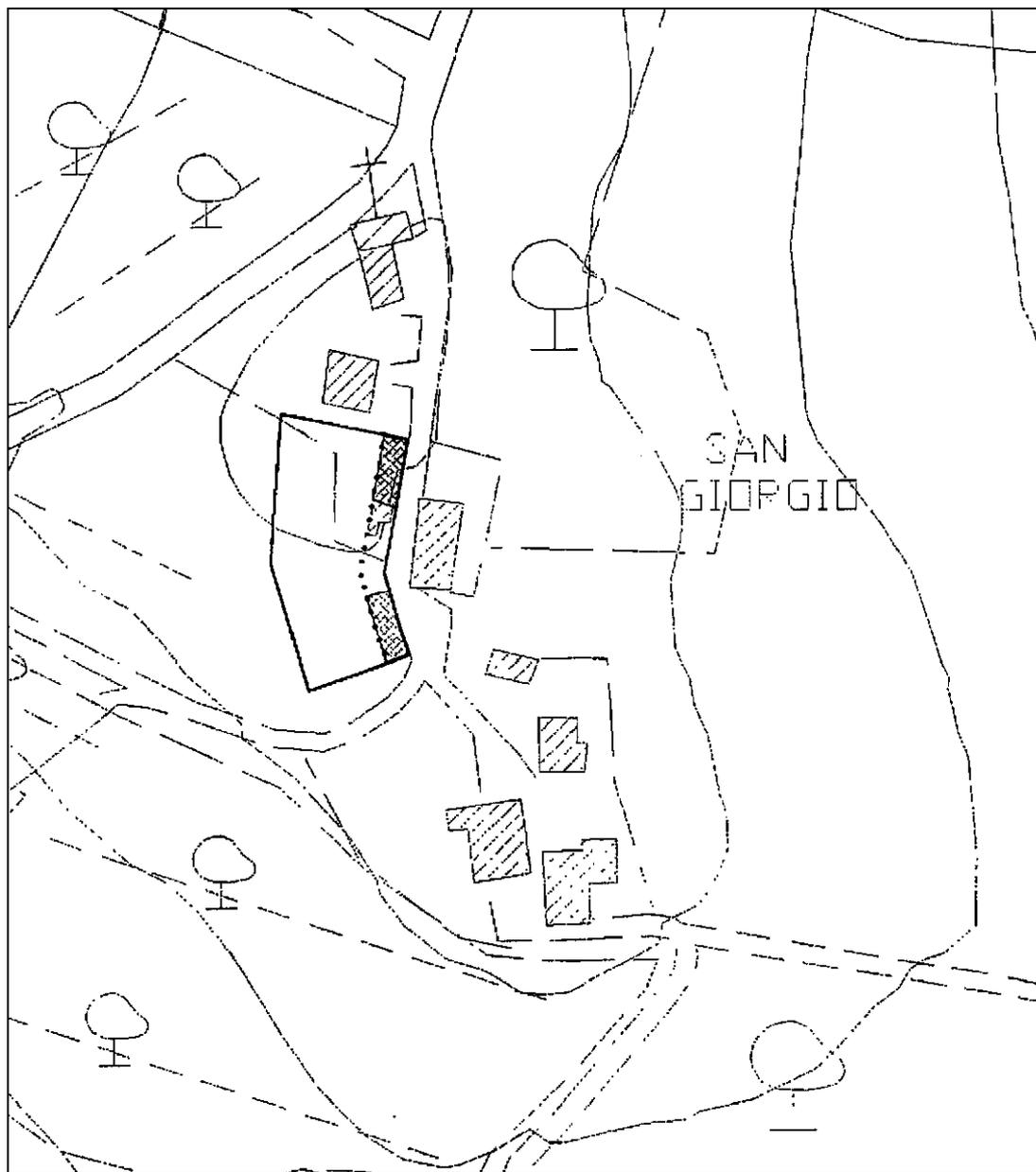
Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si proponano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Note: E' vietata la realizzazione di ogni tipo e genere di recinzione sul lato strada per i nuovi edifici. Il modello insediativi di riferimento dovrà essere simile a quello dell'edificio esistente di fronte al lotto. La consistenza prevista include quella dell'attuale costruzione da mantenere. Data la modesta dimensione dell'intervento non sono applicabili la norme di incremento della superficie utile assegnata per interventi di edilizia convenzionata, di cui l'articolo 30 comma 8 della norme di attuazione del Regolamento urbanistico. In relazione alle particolari caratteristiche dell'insediamento potrà essere proposta la realizzazione in non più di due distinti interventi, con presentazione di una progettazione che valuti comunque le possibili relazioni con la parte residua.



San Giorgio





Gavignano

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è costituita da un lotto occupato da una costruzione, ubicato nella parte a monte dell'abitato.

Zona omogenea: E ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444.

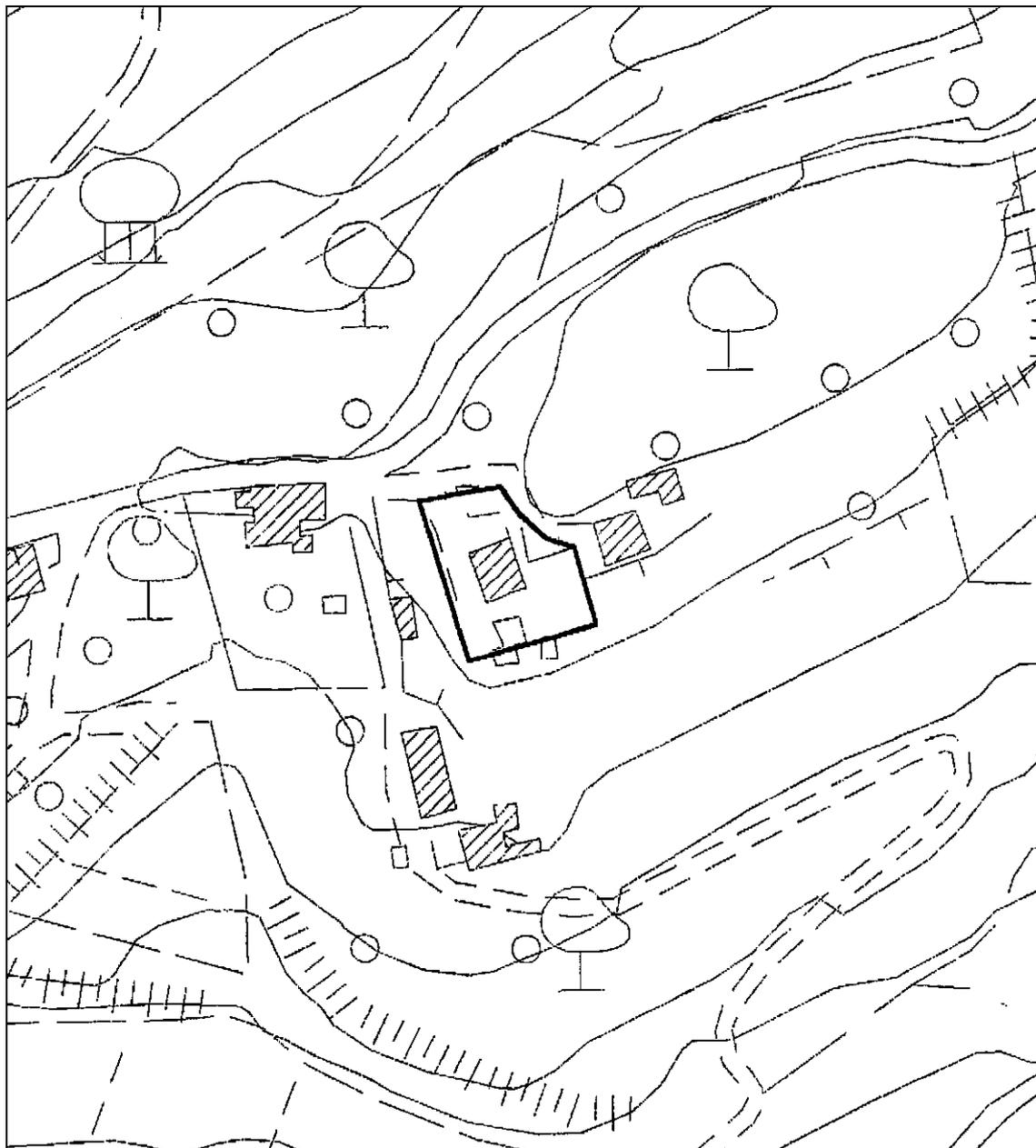
Consistenza: Potrà essere incrementata la consistenza dell'edificio attuale di una percentuale pari al 50%

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Note: Dovrà essere realizzato un ampliamento dell'edificio esistente, salvaguardandone i caratteri tipici.



Gavignano





9. Zone agricole

	Perimetro aree
	Viabilità pubblica
	Giardini pubblici
	Parcheggi pubblici
	Allineamenti obbligatori
	Superficie fondiaria



Gaggiano - cantine

Dati generali

Descrizione: L'intervento è relativo alla possibilità di ulteriore ampliamento dell'edificio destinato a cantine, che presenta, già adesso, dimensioni industriali ed è situato nel nucleo rurale di Gaggiano.

Zona omogenea: "E" ai sensi del D.M. n. 1444/'68 (art. 42 c. 7 N.T.A.).

Consistenza: L'ampliamento è consentito nei limiti massimi di ulteriori mq. 1.000 di superficie coperta e di mc. 10.000 di nuovo volume, con altezze che non potranno superare le massime degli edifici esistenti.

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato. La convenzione dovrà prevedere quanto indicato all'art. 42 comma 5 delle N.T.A.

Vincoli specifici: L'intervento di ampliamento deve essere posizionato in contiguità con il perimetro dell'attuale edificio-cantine e, comunque, all'interno dell'area di pertinenza indicata nella scheda grafica. Il progetto di ampliamento deve contenere interventi di mitigazione ambientale, fra cui quello di inerbimento delle coperture.



Gaggiano - cantine





INDICE

<i>Scheda</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Pagg.</i>
	1. Cave ed attività estrattive	5
1	La Querciola	6
2	Strolla	8
3	Villole	10
4	Lisoia	12
	2. Centro storico	15
5	Nuova costruzione - via Becheroni	16
6	Nuova costruzione - via Trento	17
7	Nuova costruzione - via Vittorio Veneto	18
8	Nuova costruzione - piazza Cavour	19
9	Nuova costruzione - via Montorsoli	20
10	Nuova costruzione - via Gallurì	21
11	Nuova costruzione - Staggia Senese	22
12	Piano di recupero - via Trento	23
13	Piano di recupero - via Vittorio Veneto	24
14	Piano di recupero - piazza Savonarola	25
15	Piano di recupero - via Caprini	26
16	Piano di recupero - via Poggio Bonizio	27
17	Modifica copertura - Staggia Senese	28
	3. Zona di ristrutturazione B2	29
18	a- Zona Palagetto Comparti da a1 ad a5	30
19	a- Zona Palagetto Comparti da a6 ad a8	32
20	a- Zona Palagetto Comparti da a9 ad a16	34
21	b- via Spartaco Lavagnini	36
22	c- via Pisana	38
23	d- via Sardelli-Suali	40
24	e- via Senese S.Anna da e1 a e2	42
25	e- via Senese S.Anna da e3 a e4	44
26	f- via Sangallo	46
27	g1- via del Chianti	48
28	g2- Enopolio	50



29	g3- Consorzio agrario	52
30	g4- via Gorizia	54
31	g5- via Monte Sabotino 1	56



<i>Scheda</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Pagg.</i>
32	g6- via Monte Sabotino 2	58
33	g7- via Fratelli Bandiera	60
34	g8- via San Gimignano	62
35	g9- via Senese-Sangallo	64
36	g10- via Puccini	66
37	g11- via Leonardo da Vinci	68
38	g12- Pian dei Peschi	70
39	g13- via Senese Romituzzo	72
40	g14- viale Garibaldi	74
41	g15- strada di Fontana a Staggia Senese	76
	4. Zona di espansione C1	79
42	Casalino	80
43	Mocarello 1	82
44	Staggia Senese 1	84
45	Staggia Senese 2	86
46	Malerbi	88
47	Calcinaia	90
48	Mocarello 2	92
49	Le Lame	94
50	Bellavista 1	96
51	Bellavista 2	98
	5. Zone per Servizi D3	101
52	Drove-Campomaggio	102
	6. Zone di Sostituzione D5	105
53	Coniano	106
54	Pian dei Pini	108
55	Campotatti	110
56	Anghereccia	112
	7. Aree ed attrezzature turistiche D7	115
57	Campeggio	116



58	Le Piaggiole	118
59	Gaggiano Attività ricettiva	120
60	Foci Strada Provinciale 1	122
61	Foci Strada Provinciale 2	124



<i>Scheda</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Pagg.</i>
62	Pian dei Campi 1 e 2	126
63	Staggia Senese Nuovo albergo	128
64	Staggia Senese ex Cinema teatro	130
65	Cinciano	132
	8. Borghi rurali	135
66	Fontana	136
67	Montemorli	138
68	San Giorgio	140
69	Gavignano	142
	9. Zone agricole	145
70	Gaggiano - cantine	146



Comune di Poggibonsi
Provincia di Siena

Regolamento urbanistico

Schede di attuazione

Aggiornate all'8 variante al R.U.

Stato modificato



Regolamento urbanistico

Schede di attuazione

Prima stesura

Varianti

<p><i>Sindaco del Comune e Assessore all'urbanistica</i> Luca Rugi</p> <p><i>Progettisti</i> Arch. Etra Occhialini Arch. Marco Vidotto <i>con</i> Arch. Milena Caradonna Arch. Michele Lodola Arch. Ann Schepens <i>Comune di Poggibonsi</i> <i>Settore Gestione del Territorio</i> Arch. Adriano Bartoli Geom. Marco Martini P.I. Pietro Bucciarelli</p>	<p><i>Sindaco del Comune e Assessore all'urbanistica</i> Luca Rugi</p> <p><i>Progettisti:</i> <i>Comune di Poggibonsi</i> <i>Settore Gestione del Territorio</i> Arch. Adriano Bartoli Geom. Marco Martini Geom. Paolo Rinaldi Arch. Paola Todaro P.I. Roberto Gori Dott. Marco Neri</p>
---	---



Il Piano Strutturale del Comune di Poggibonsi è stato adottato con atto del Consiglio Comunale n. 29 del 22 aprile 1999 ed approvato in via definitiva mediante accordo di pianificazione sottoscritto dal Comune di Poggibonsi, dalla Provincia di Siena e dalla Regione Toscana ratificato dai Consigli dei tre Enti con proprie deliberazioni pubblicate sul B.U.R.T. n. 21 del 24 maggio 2000.

Il Regolamento urbanistico è stato adottato con atto del Consiglio Comunale n. 45 del 26 luglio 2001 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio n. 5 del 31 gennaio 2002, divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. del 27 marzo 2002.

Successivamente sono state apportate le seguenti varianti:

- La *prima variante* relativa a modifiche normative e cartografiche di varia natura è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 46 in data 26 luglio 2002 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 65 in data 28 novembre 2002 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 5 febbraio 2003.
- La *seconda variante* relativa alle sedi delle Associazioni di volontariato è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 16 in data 26 marzo 2003 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 56 in data 24 luglio 2003 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 3 settembre 2003.
- La *terza variante* relativa a modifiche normative e cartografiche di varia natura è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 54 in data 24 luglio 2003 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 97 in data 18 dicembre 2003 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 4 febbraio 2004.
- La *quarta variante* relativa a modifiche normative e cartografiche di varia natura è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 25 in data 22 aprile 2004 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 79 in data 26 ottobre 2004 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 7 dicembre 2004.
- La *quinta variante* relativa alla individuazione dei tracciati della nuova strada regionale nr. 429 e della pista ciclabile per Siena è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 12 in data 3 febbraio 2005 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 41 in data 10 giugno 2005 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 27 luglio 2005.
- La *sesta variante* relativa a modifiche normative e cartografiche di varia natura è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 43 in data 10 giugno 2005 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 83 in data 11 novembre 2005 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 21 dicembre 2005.
- La *settima variante* relativa a modifiche normative e cartografiche di varia natura è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 65 in data 10 novembre 2006 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 11 in data 12 marzo 2007 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 23 maggio 2007.
- L'*ottava variante* relativa alla verifica delle previsioni infrastrutturali che contengono vincoli preordinati all'esproprio (art.55 L.R. 1/2005) e a modifiche normative e cartografiche di varia natura è stata adottata con atto del Consiglio Comunale n. 29 in data 24 maggio 2007 e approvata in via definitiva con atto dello stesso Consiglio nr. 58 in data 16 novembre 2007 divenendo definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. in data 27 dicembre 2007.



1. Cave ed attività estrattive



La Querciola

Descrizione geologica: Sabbie marine e conglomerati con subordinati livelli sottili di argille (età Pliocene).

Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444 fino al permanere della attività estrattiva, mentre una volta terminate le operazioni di ripristino l'area assumerà automaticamente destinazione agricola E.

Metodo di coltivazione: Coltivazione per lotti mediante spianamenti inclinati realizzati nella direzione a rittochino. Lo scoperchiamento di spessore inferiore al metro verrà accantonato lateralmente ai bordi dei lotti, mentre la direzione di spostamento del materiale procederà lungo la linea di massima pendenza fino ai punti di caricamento.

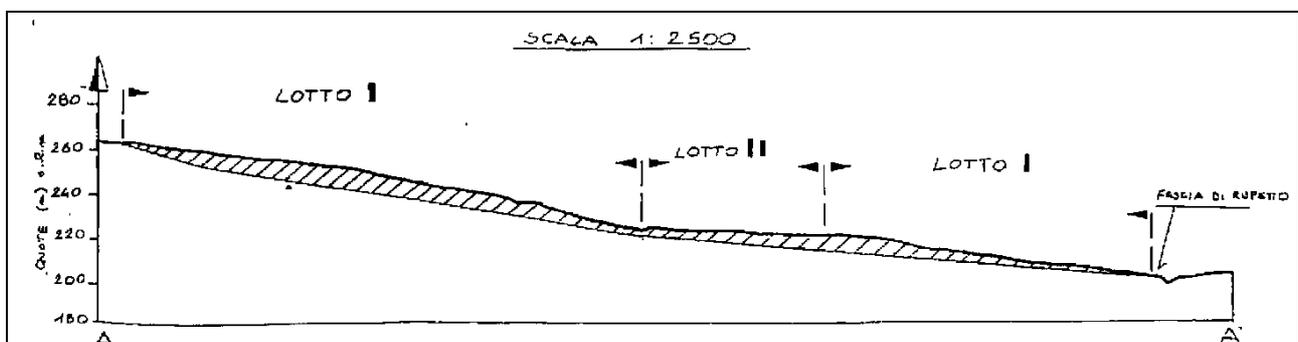
Prescrizioni: Prima di procedere alla coltivazione del II lotto il I lotto dovrà essere già recuperato all'uso agrario. I limiti di coltivazione planimetrici ed altimetrici sono quelli indicati. Verifica sistematica della stabilità dei fronti di scavo e del profilo finale.

<i>Dati dimensionali:</i>	Area	Spessore	Volume in banco
Lotto I	mq.40.000	ml. 5.0	mc. 200.000
Lotto II	mq. 31.800	ml. 5.0	mc. 159.000

Elementi per il ripristino: Rimodellamento finale ondulato simile alla geometria dei versanti limitrofi, conservando in forma meno incisa il drenaggio dei fossi attuali ad ovest ed al centro dell'area, con destinazione finale ad uso agricolo (seminativo asciutto).

Prescrizioni speciali: Eventuali manufatti di servizio dovranno essere demoliti al termine della attività estrattiva. E' vietata la installazione di impianti di lavorazione del materiale estratto. E' vietato lo stazionamento in cantiere di attrezzature od automezzi dismessi o parzialmente demoliti.

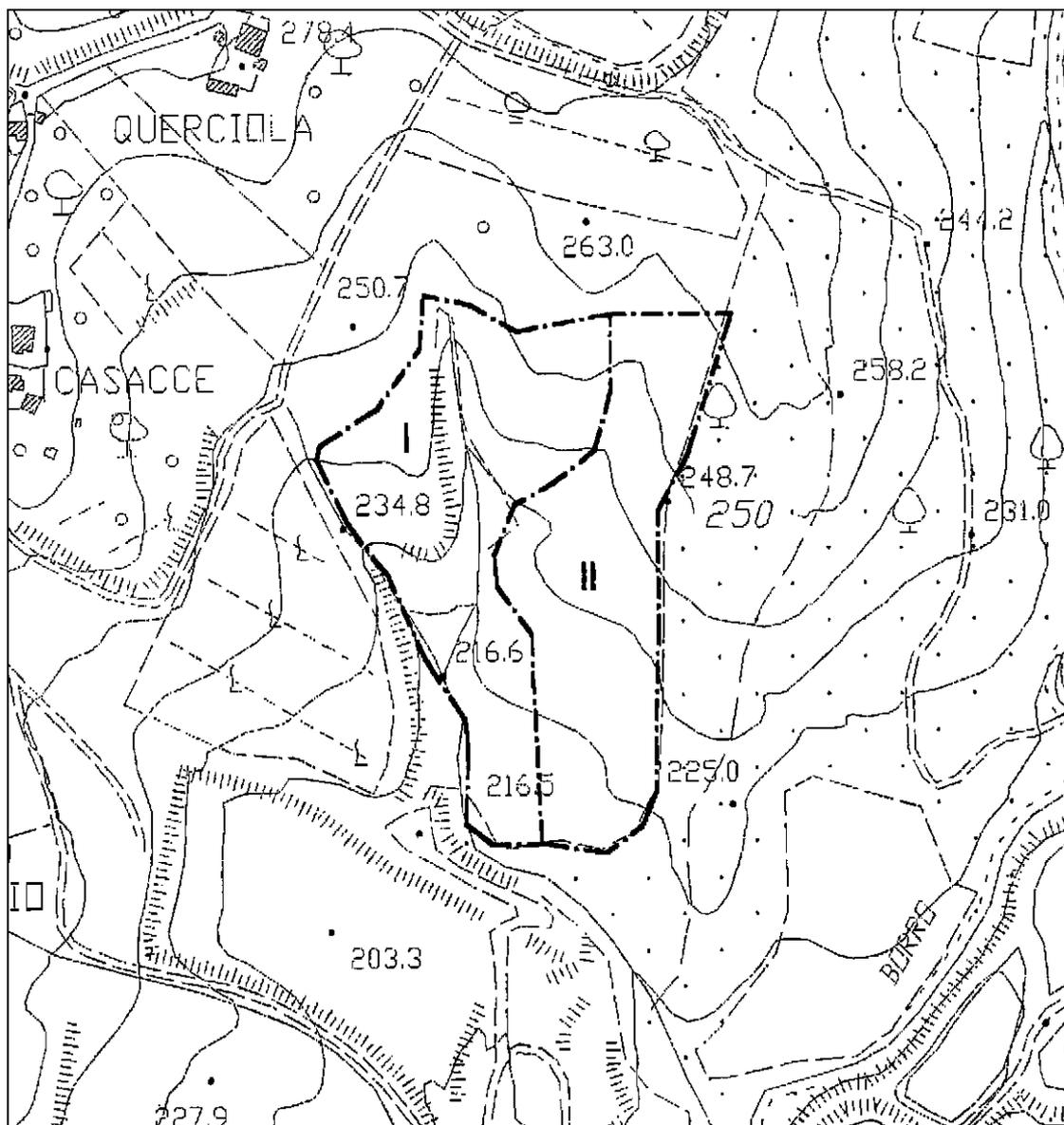
Schema di coltivazione:



Scheda nr.1 per l'attuazione degli interventi in zona di cava



La Querciola



Scheda nr.1 per l'attuazione degli interventi in zona di cava



Strolla - 2

Descrizione geologica: Argille marine del Pliocene e conglomerati lacustri del Miocene.

Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444 fino al permanere della attività estrattiva, mentre una volta terminate le operazioni di ripristino l'area assumerà automaticamente destinazione agricola E.

Consistenza: L'area interessata ha una estensione di mq. 35.300 circa.

Metodo di coltivazione: Coltivazione dall'alto dei depositi conglomeratici e per spianamenti nella parte argillosa.

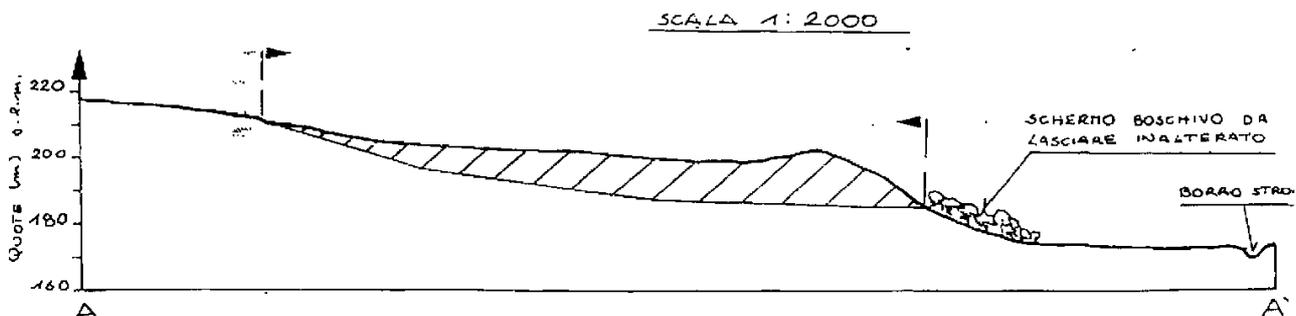
Prescrizioni: Regolarizzazione della superficie agricola finale con idonee canalette per il drenaggio delle acque superficiali.

Dati dimensionali: Argille mc. 185.000 Sabbie e ghiaie mc. 58.000.

Elementi per il ripristino: Rimodellamento finale in unica pendenza con riuso agricolo dell'area escavata. Schermo boscato da lasciare inalterato nella fascia sud dell'area.

Prescrizioni speciali: Eventuali manufatti di servizio dovranno essere demoliti al termine della attività estrattiva. E' vietata la installazione di impianti di lavorazione del materiale estratto. E' vietato lo stazionamento in cantiere di attrezzature od automezzi dismessi o parzialmente demoliti.

Schema di coltivazione:



Scheda nr.2 per l'attuazione degli interventi in zona di cava



Strolla - 2



Scheda nr.2 per l'attuazione degli interventi in zona di cava



Villole

Descrizione geologica: Cava ubicata nei depositi argillosi del Pliocene con al letto conglomerati lacustri del Miocene.

Consistenza: L'area interessata ha una estensione di mq. 189.500 circa.

Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444 fino al permanere della attività estrattiva, mentre una volta terminate le operazioni di ripristino l'area assumerà automaticamente destinazione agricola E.

Metodo di coltivazione: Asporto ed accantonamento del suolo. Asporto delle lenti di sabbia e ghiaia. Coltivazione dell'argilla con spianamenti orizzontali/inclinati fino a raccordarsi alla quota del Borro Strolla. Verifica costante della stabilità del fronte. Possibilità di maturazione e stoccaggio dei materiali in sito all'interno del perimetro dell'area estrattiva anche al coperto.

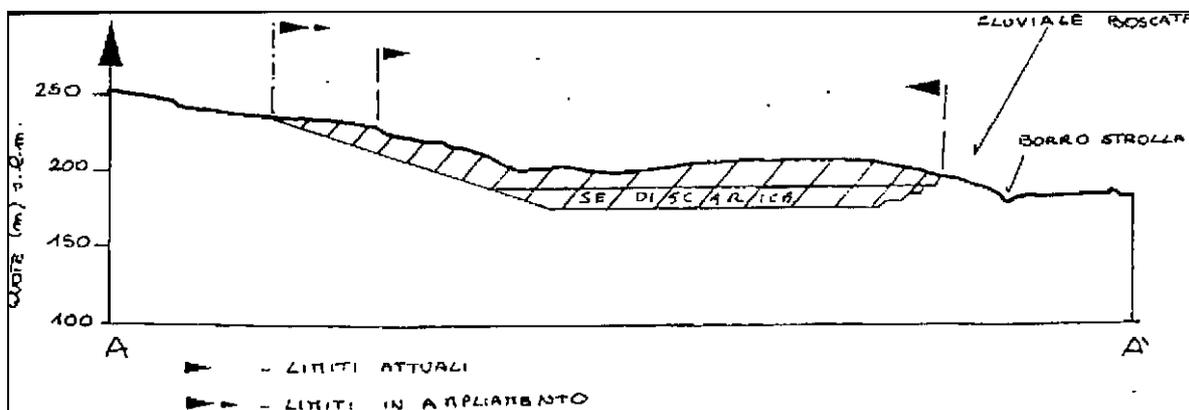
Prescrizioni: Rimodellamento della scarpata di monte fino ad ottenere un angolo di declivio compatibile con la stabilità dello stesso. Gli eventuali materiali ghiaiosi scartati dovranno essere ricollocati nel mercato degli inerti. Dovrà essere posta particolare attenzione alla sistemazione delle acque superficiali onde evitare il ruscellamento.

Dati dimensionali: Argilla in concessione mc. 800.000 e in ampliamento mc. 470.000 Sabbia e ghiaia in concessione 50.000 e in ampliamento mc. 30.000.

Elementi per il ripristino: Rimozione dei cumoli di scarto e rimodellamento dell'area, riporto del suolo accantonato in precedenza e riuso agricolo.

Prescrizioni speciali: Eventuali manufatti di servizio dovranno essere demoliti al termine della attività estrattiva. E' vietata la installazione di impianti di lavorazione del materiale estratto. E' vietato lo stazionamento in cantiere di attrezzature od automezzi dismessi o parzialmente demoliti.

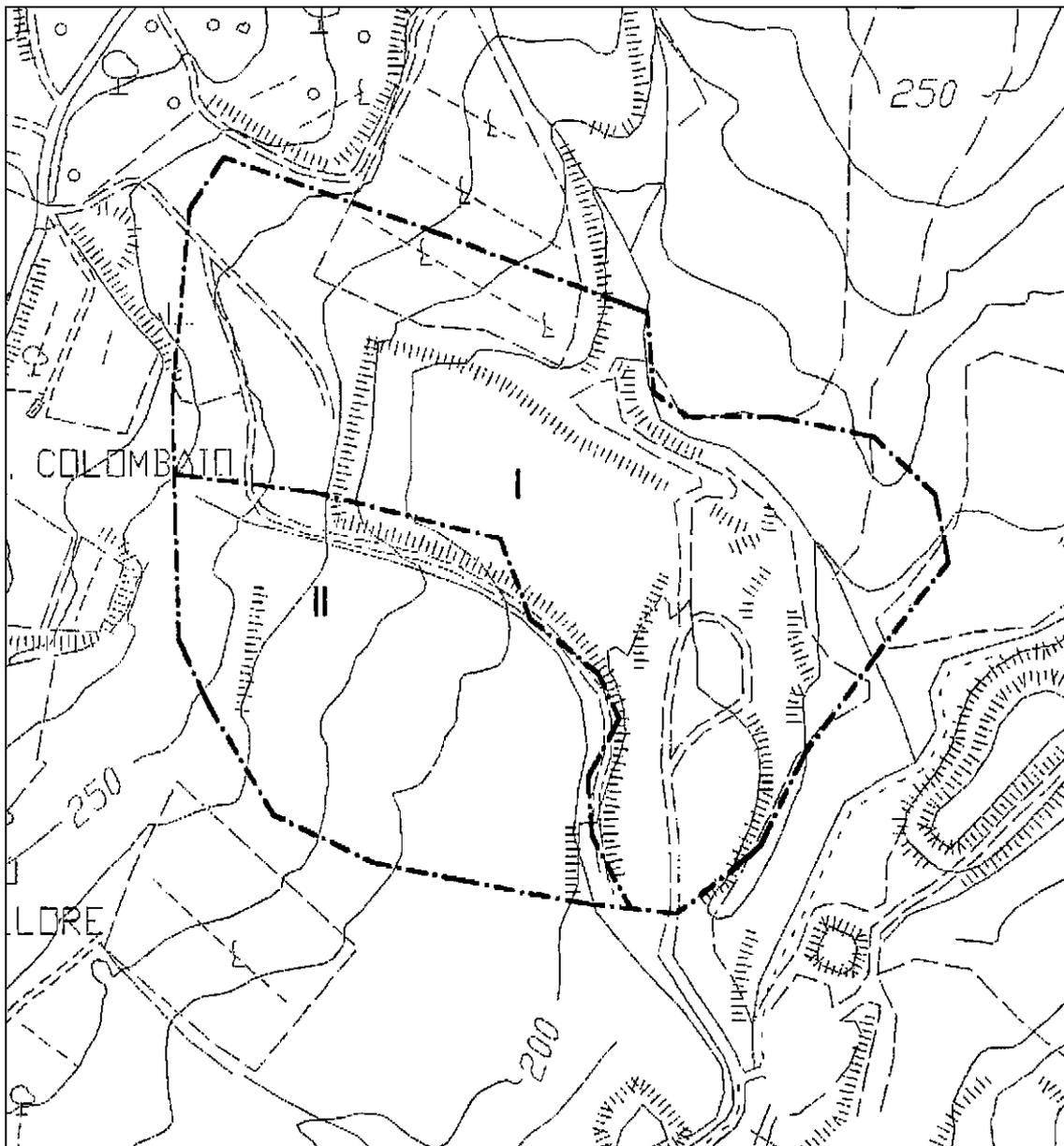
Schema di coltivazione:



Scheda nr.3 per l'attuazione degli interventi in zona di cava



Villole



Scheda nr.3 per l'attuazione degli interventi in zona di cava



Lisoia

Descrizione geologica: Cava ubicata nelle sabbie plioceniche.

Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n.1444 fino al permanere della attività estrattiva, mentre una volta terminate le operazioni di ripristino l'area assumerà automaticamente destinazione agricola E.

Consistenza: L'area interessata ha una estensione di mq. 12.950.

Metodo di coltivazione: Coltivazione dall'alto, adeguando il nuovo profilo morfologico a condizioni di sicurezza e lasciando lo stesso già nelle condizioni di sistemazione finale.

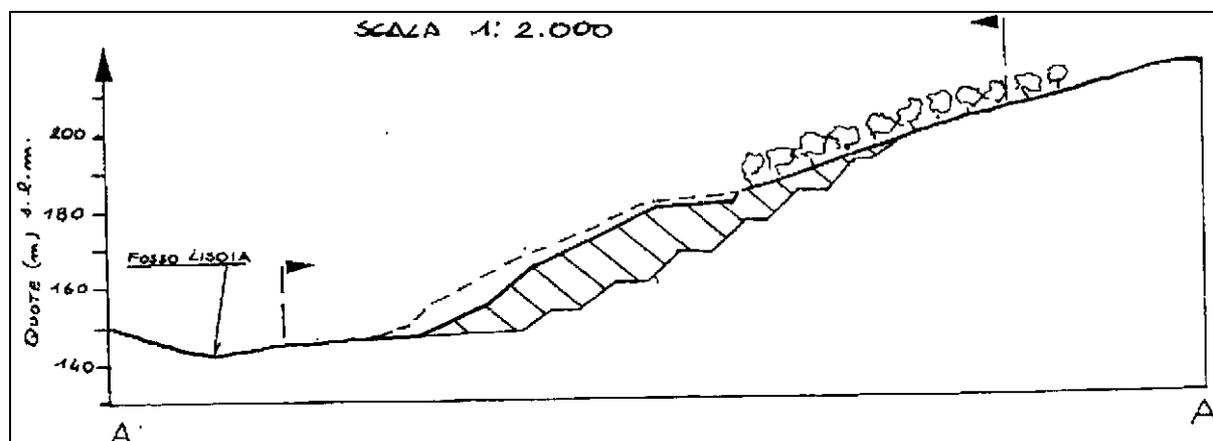
Prescrizioni: I limiti di coltivazione planimetrici ed altimetrici sono quelli indicati. Verifica sistematica della stabilità dei fronti di scavo e del profilo finale.

Volumi di scavo totale: mc. 230.000.

Elementi per il ripristino: Ripiantumazione dei gradoni a partire dall'alto con essenze forestali tipiche della zona. Le pareti verticali dei gradoni dovranno essere lasciate intatte a testimonianza della escavazione. Nella parte pianeggiante del piazzale di fondo dovrà essere reimpiantato il bosco.

Prescrizioni speciali: Eventuali manufatti di servizio dovranno essere demoliti al termine della attività estrattiva. E' vietata la installazione di impianti di lavorazione del materiale estratto, ad eccezione di un frantoio primario. E' vietato lo stazionamento in cantiere di attrezzature od automezzi dismessi o parzialmente demoliti.

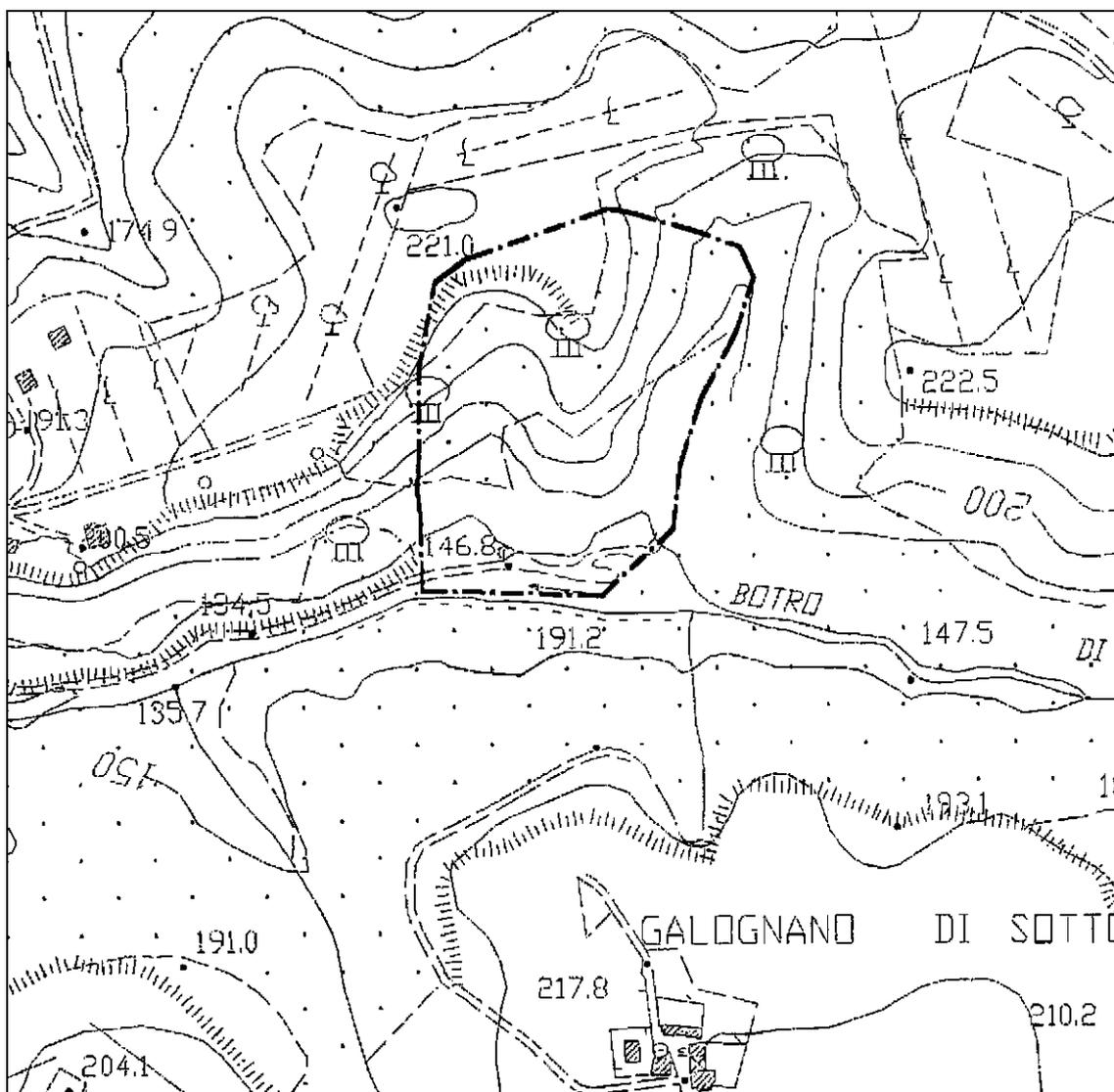
Schema di coltivazione:



Scheda nr.4 per l'attuazione degli interventi in zona di cava



Lisoia



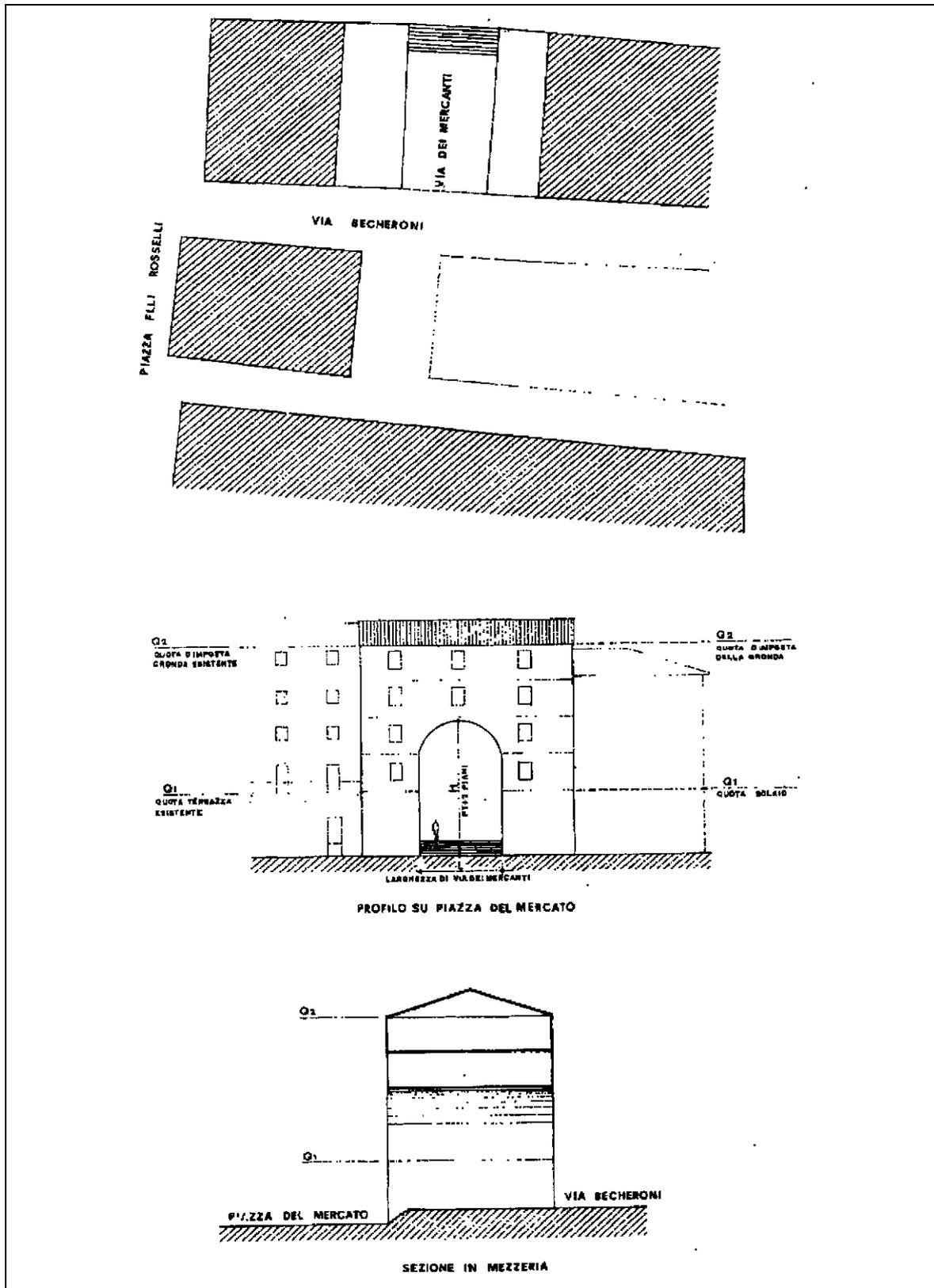
Scheda nr.4 per l'attuazione degli interventi in zona di cava



2. Centro storico



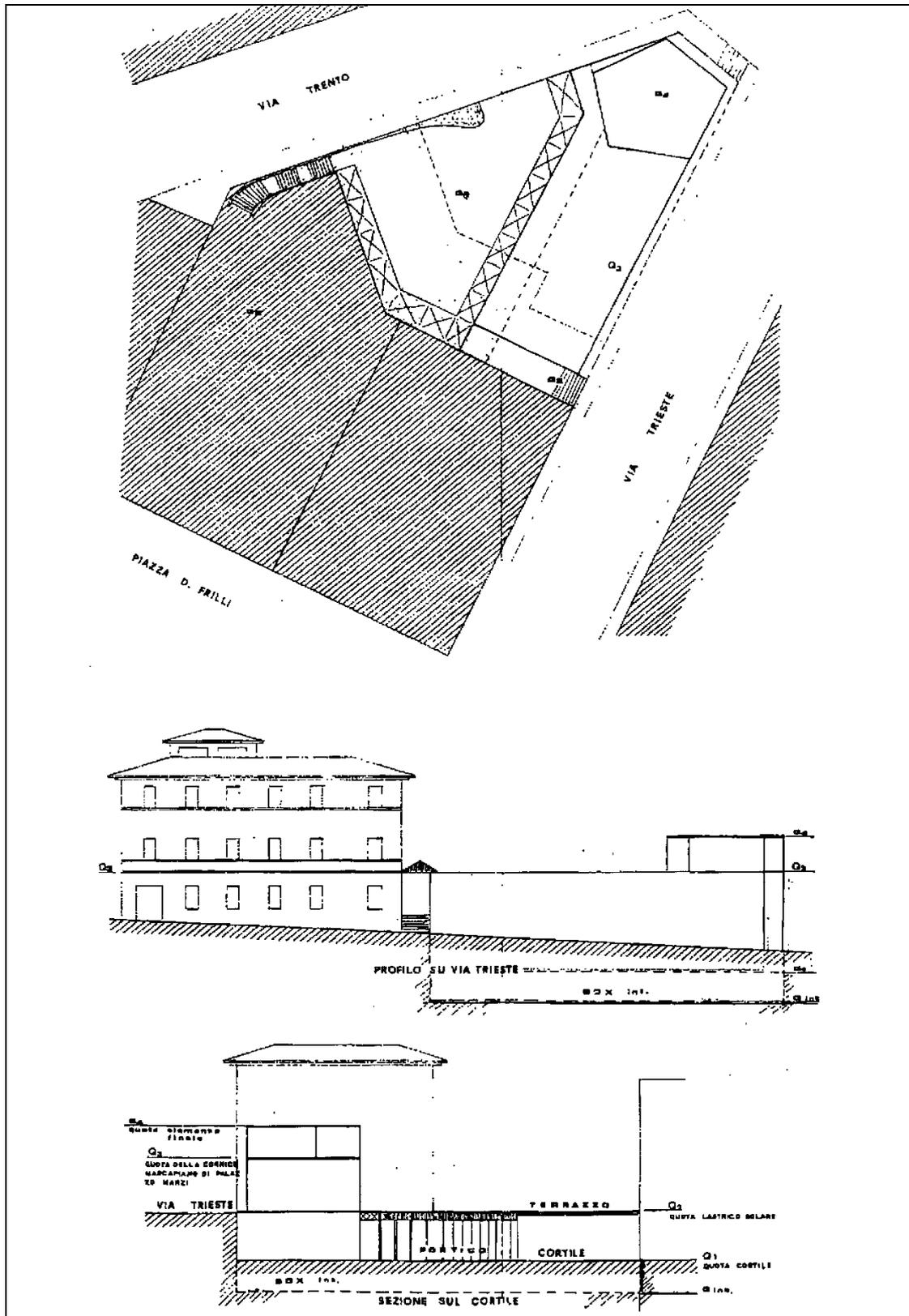
Nuova costruzione in Via Becheroni



Scheda nr.5 per l'attuazione degli interventi nei centri storici



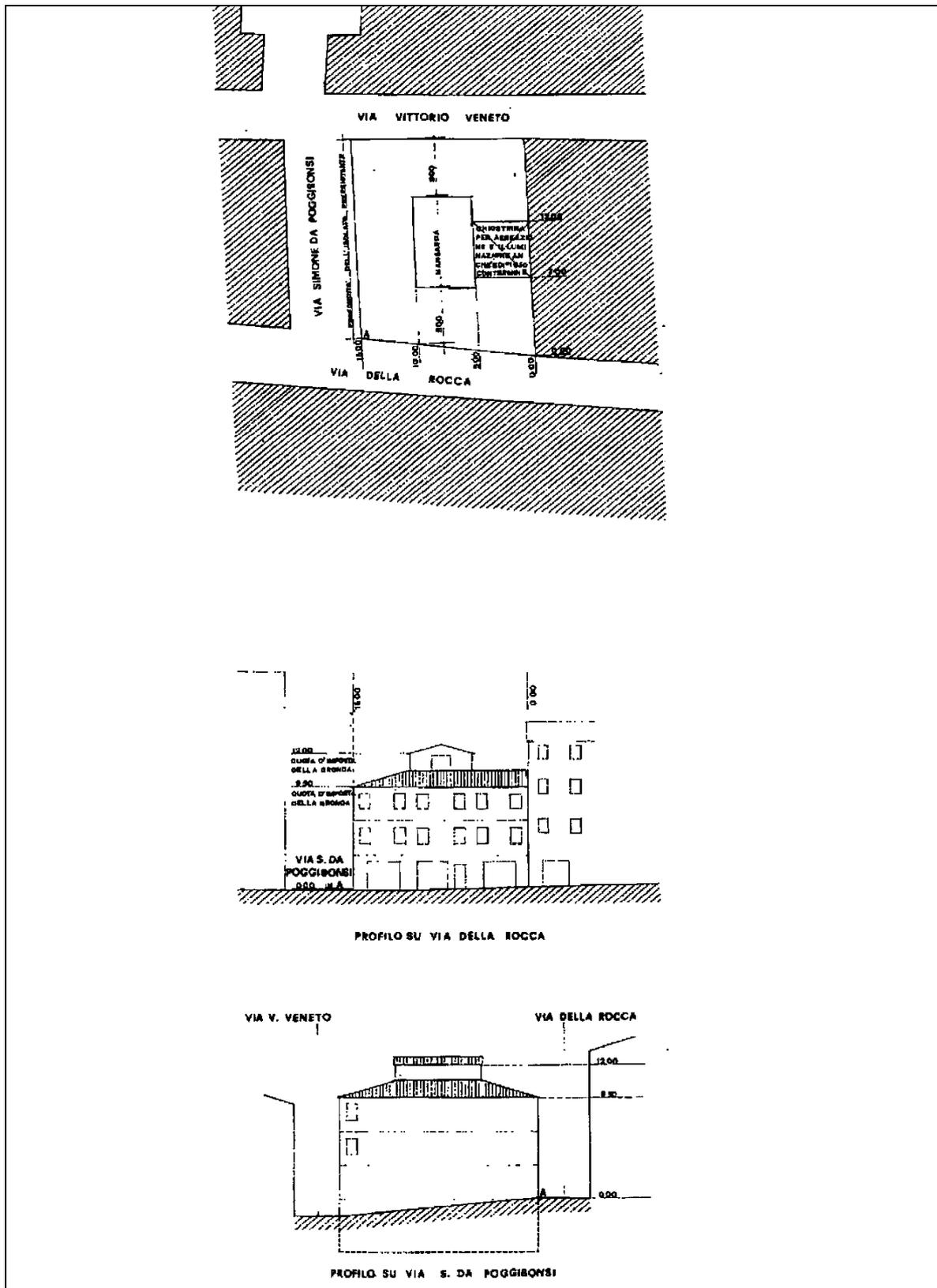
Nuova costruzione in Via Trento



Scheda nr.6 per l'attuazione degli interventi nei centri storici

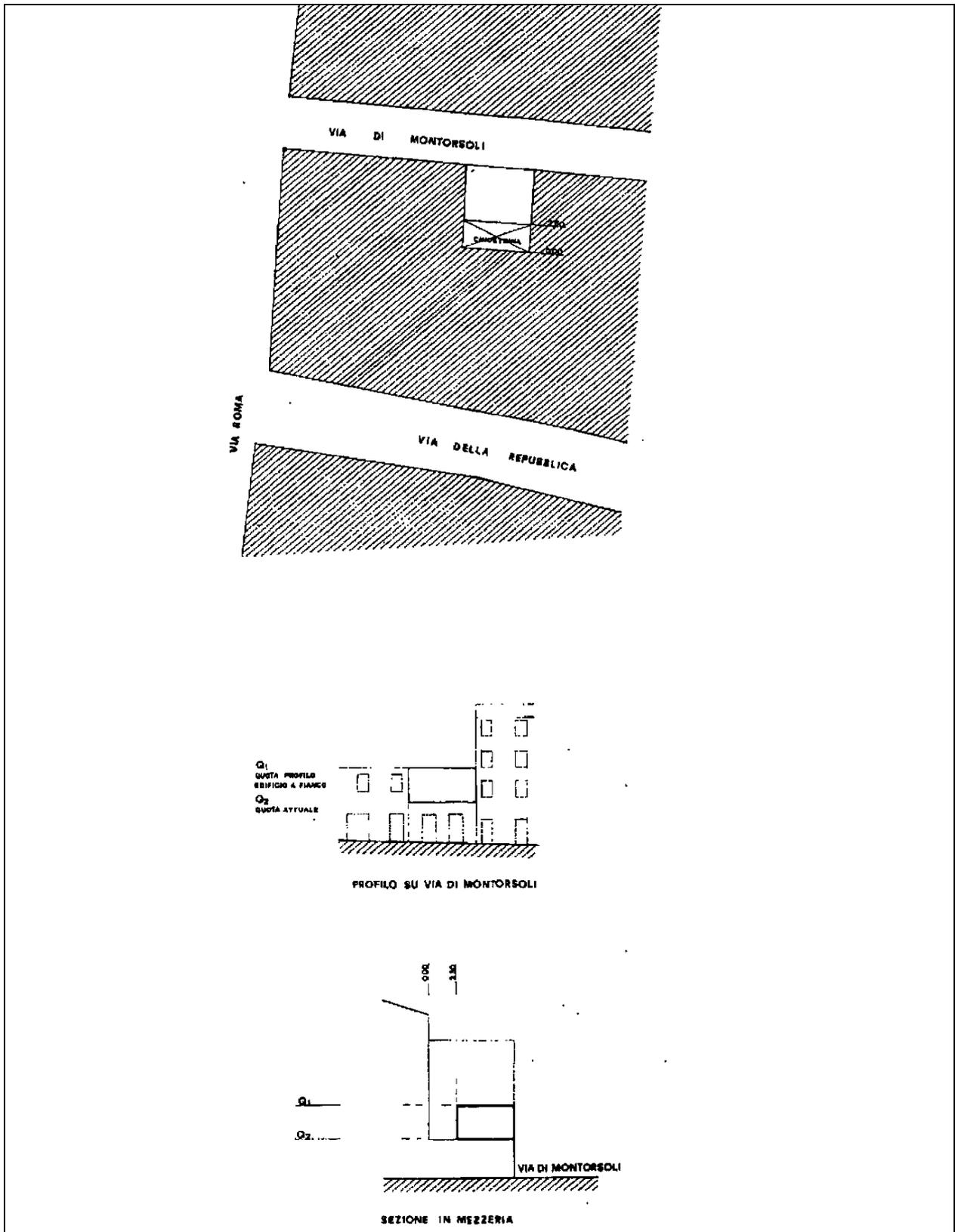


Nuova costruzione in Via Vittorio Veneto





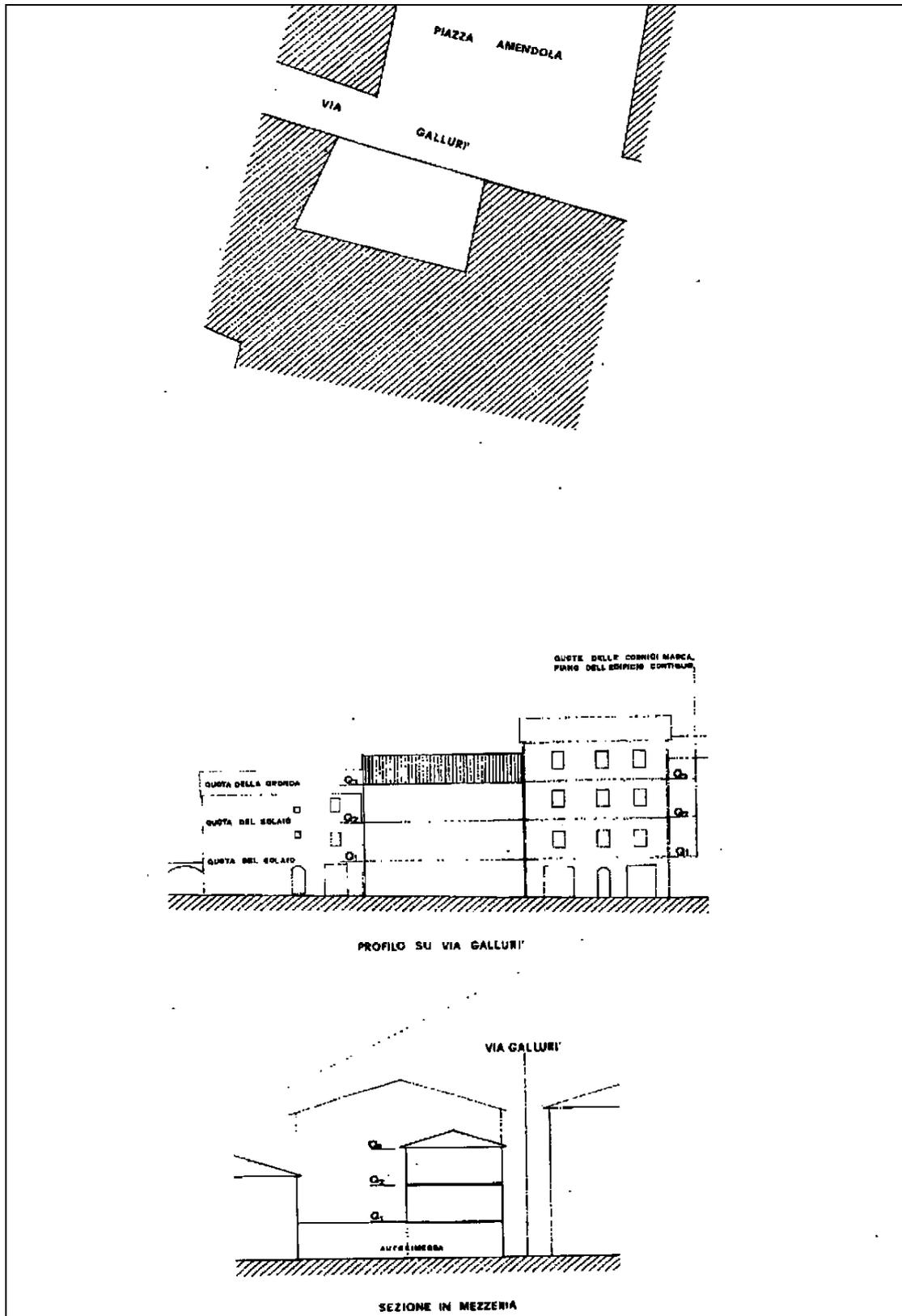
Nuova costruzione in Via Montorsoli



Scheda nr.9 per l'attuazione degli interventi nei centri storici



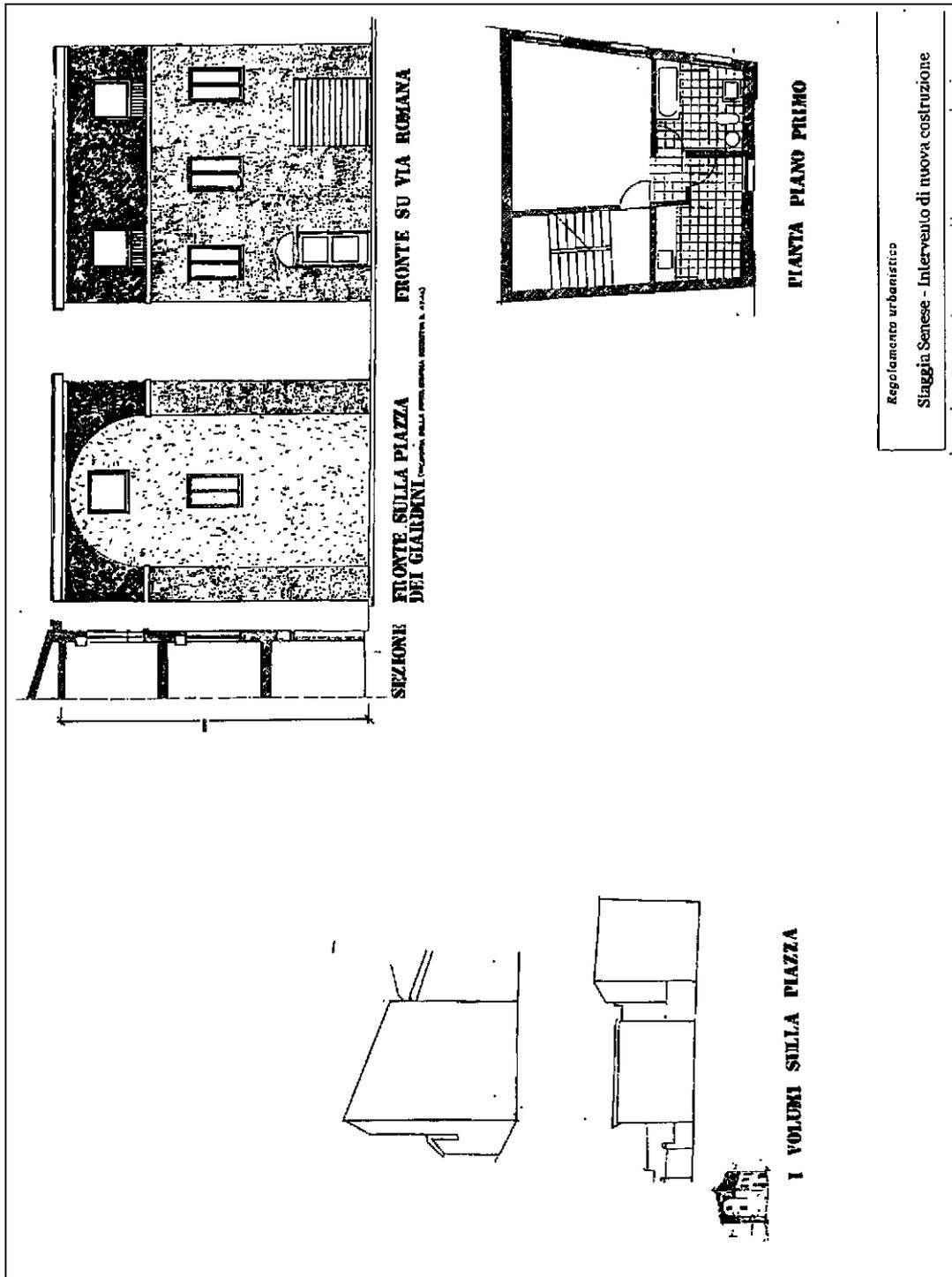
Nuova costruzione in Via Gallurì



Scheda nr.10 per l'attuazione degli interventi nei centri storici



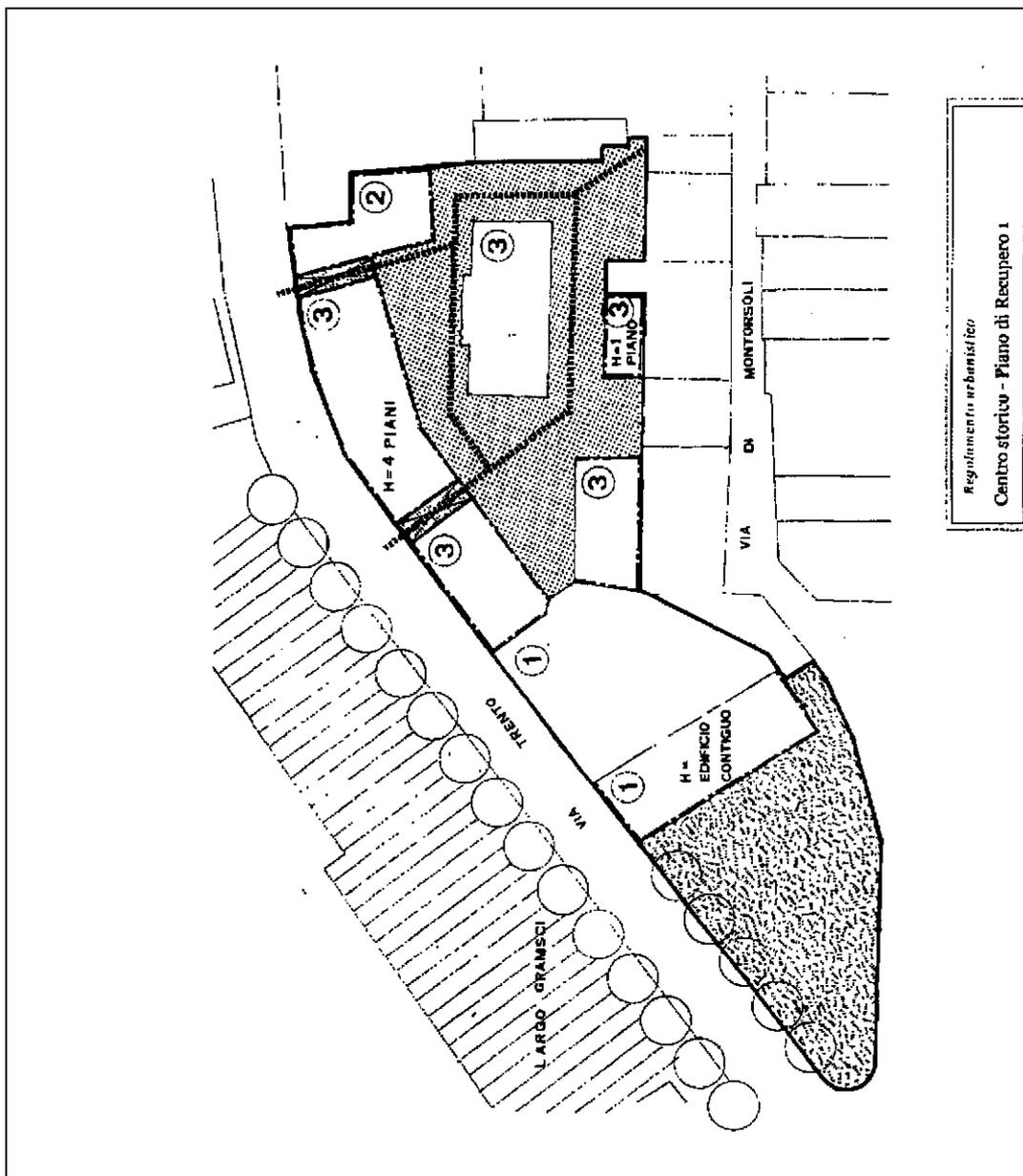
Nuova costruzione a Staggia Senese Via Romana



Scheda nr.11 per l'attuazione degli interventi nei centri storici

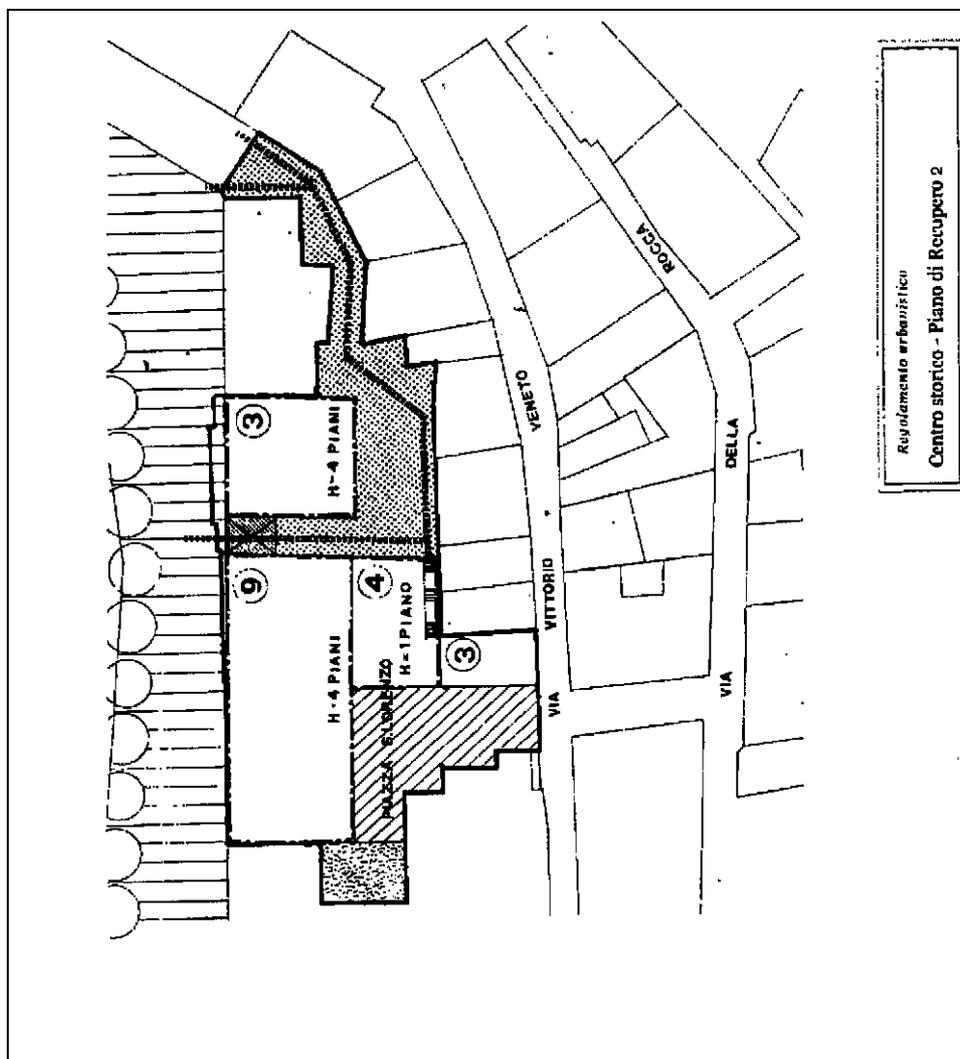


Piano di recupero Via Trento



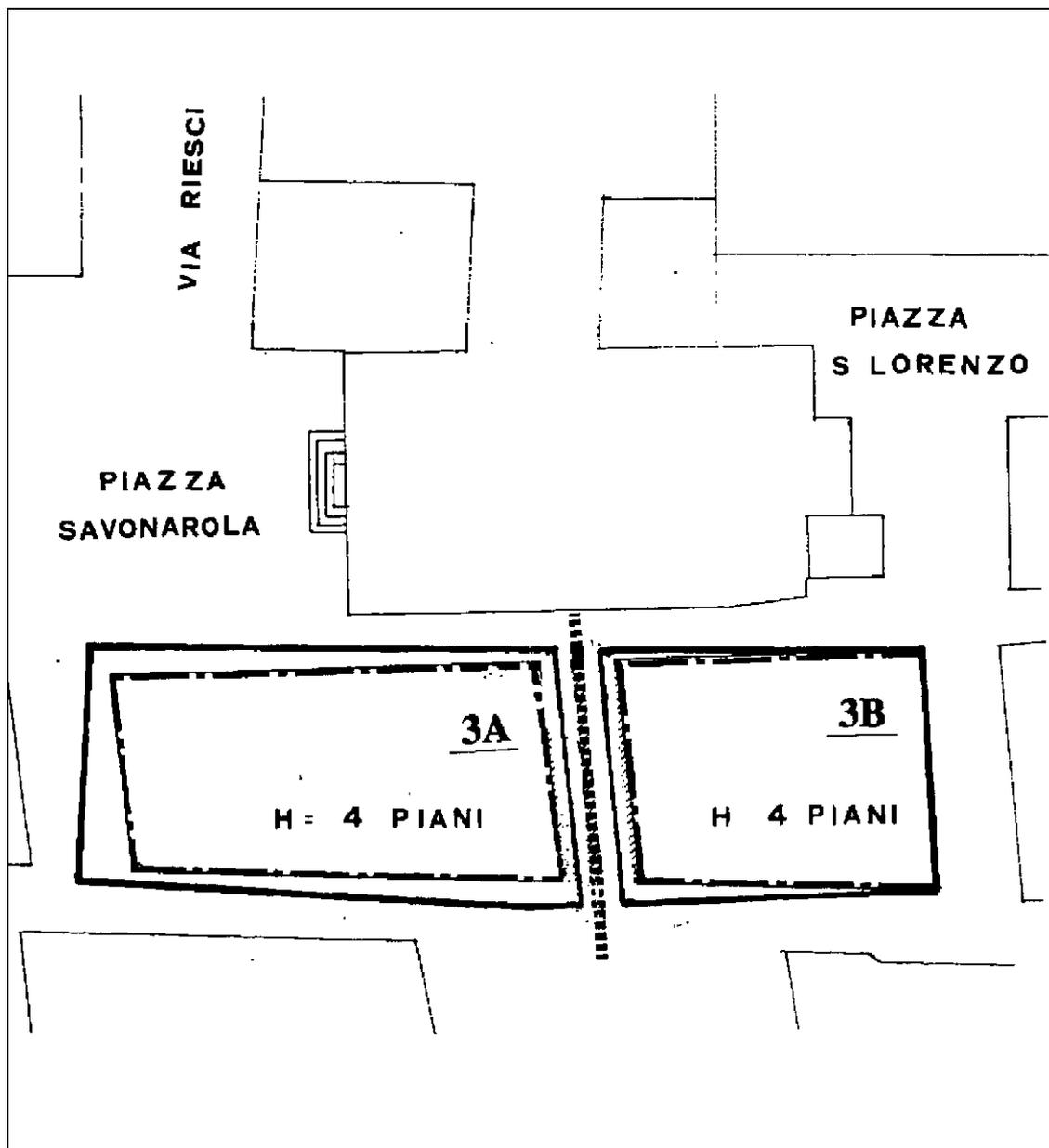


Piano di recupero Via Vittorio Veneto



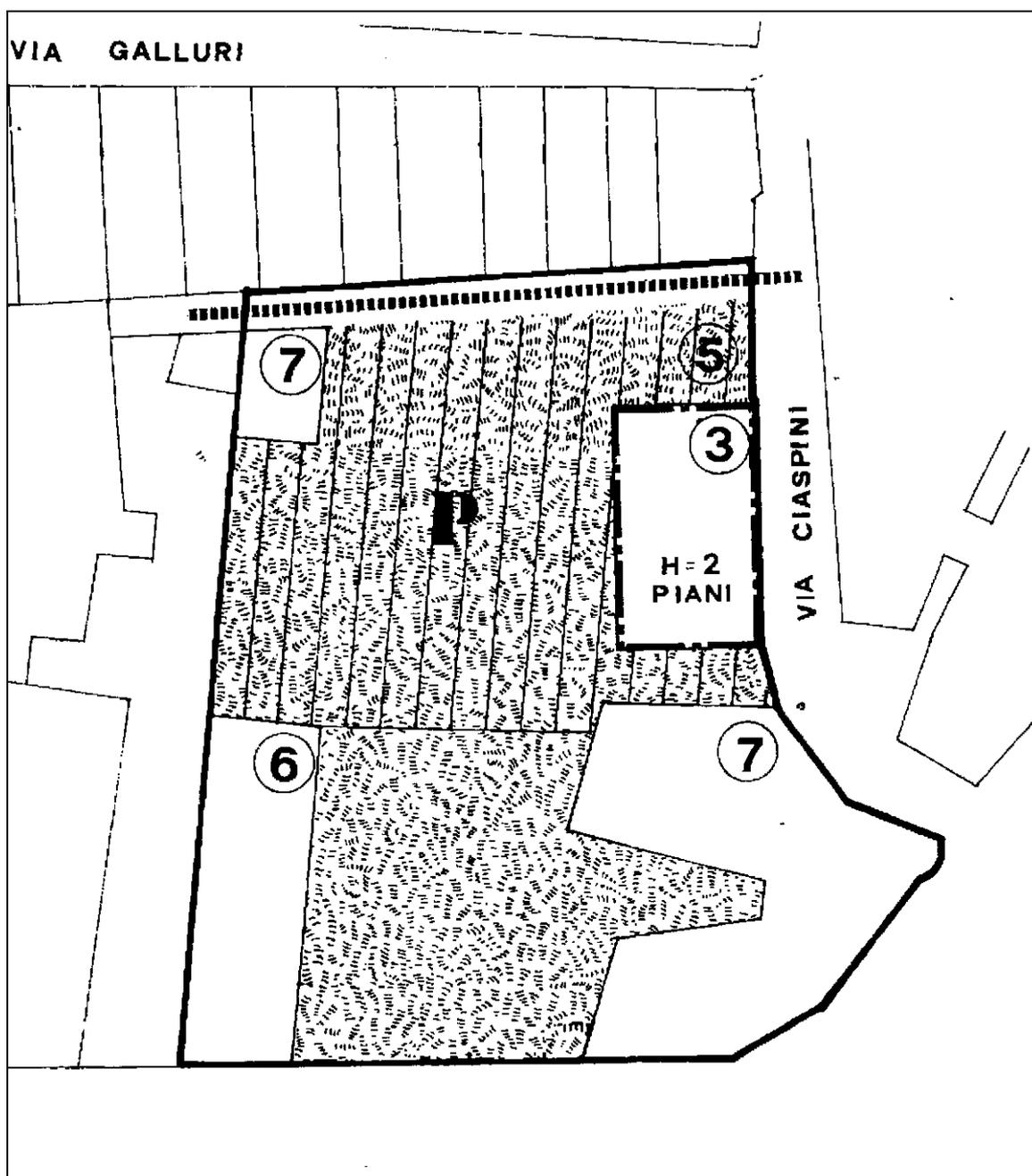


Piano di recupero p.zza Savonarola



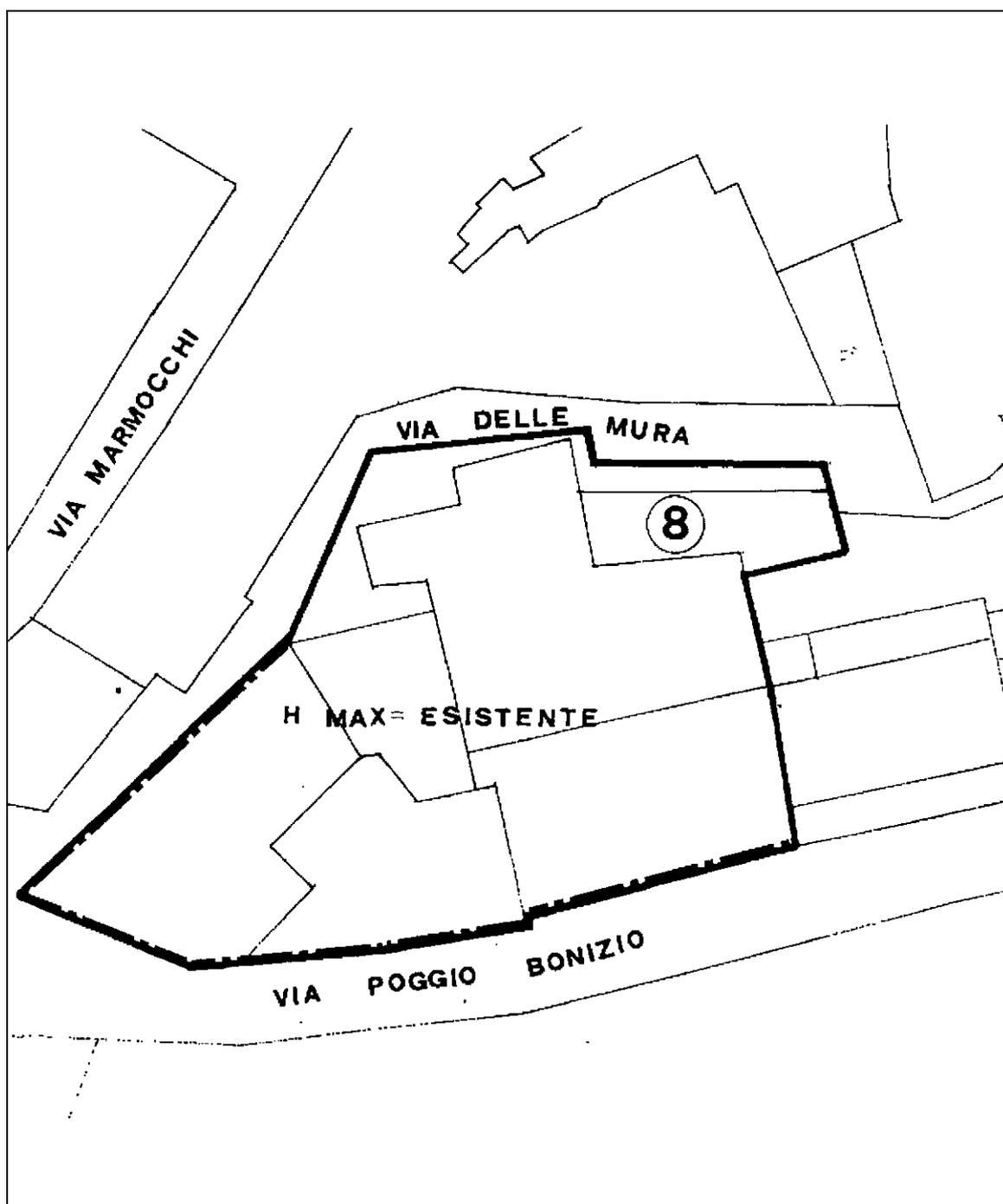


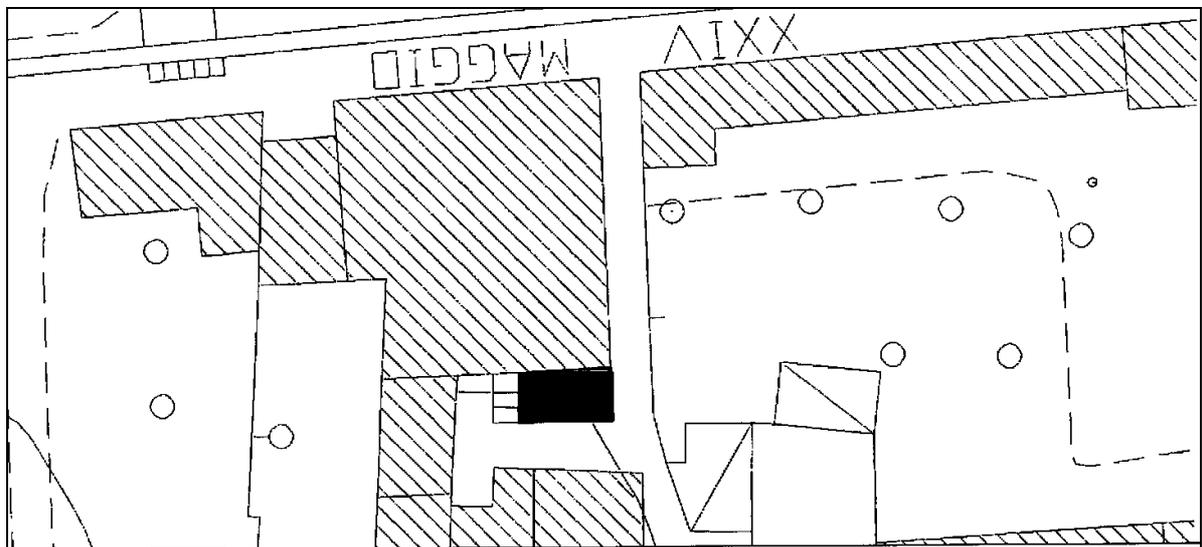
Intervento di recupero in Via Ciaspini





Intervento di recupero in Via Poggio Bonizio



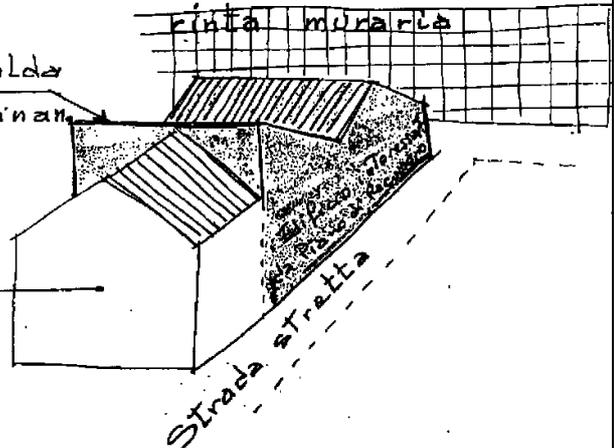


Staggia Senese - Modifica copertura Via XXIV maggio

SITUAZIONE ESISTENTE

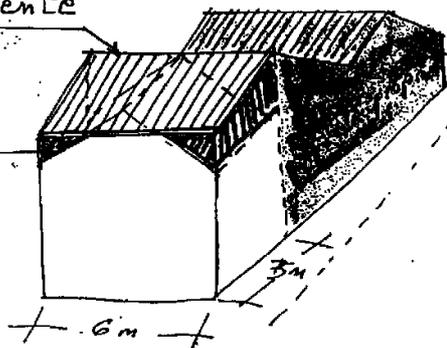
colmo della falda
edificio confinante

Edificio
interessato



Colmo esistente
INVARIATO

Aumento
del volume
RICHIESTO



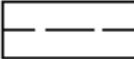
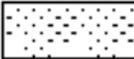
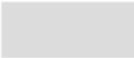
SOLUZIONE
PROPOSTA

Scheda nr.17 per l'attuazione degli interventi nei centri storici



4. Zone di espansione C1

Articolo 30

	Perimetro aree
	Viabilità pubblica
	Giardini pubblici
	Parcheggi pubblici
	Allineamenti obbligatori
	Superficie fondiaria



Casalino

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento interessa una zona a margine di una espansione residenziale in corso di completamento. Il tessuto edilizio attuale è costituito da edifici residenziali di modesta consistenza, in gran parte di recente costruzione. L'intervento dovrà riferirsi al tessuto edilizio esistente.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona c1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 4.090 Superficie fondiaria mq. 3.450 Superficie utile massima mq. 263 Piani utili nr.2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione di un parcheggio e del verde pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

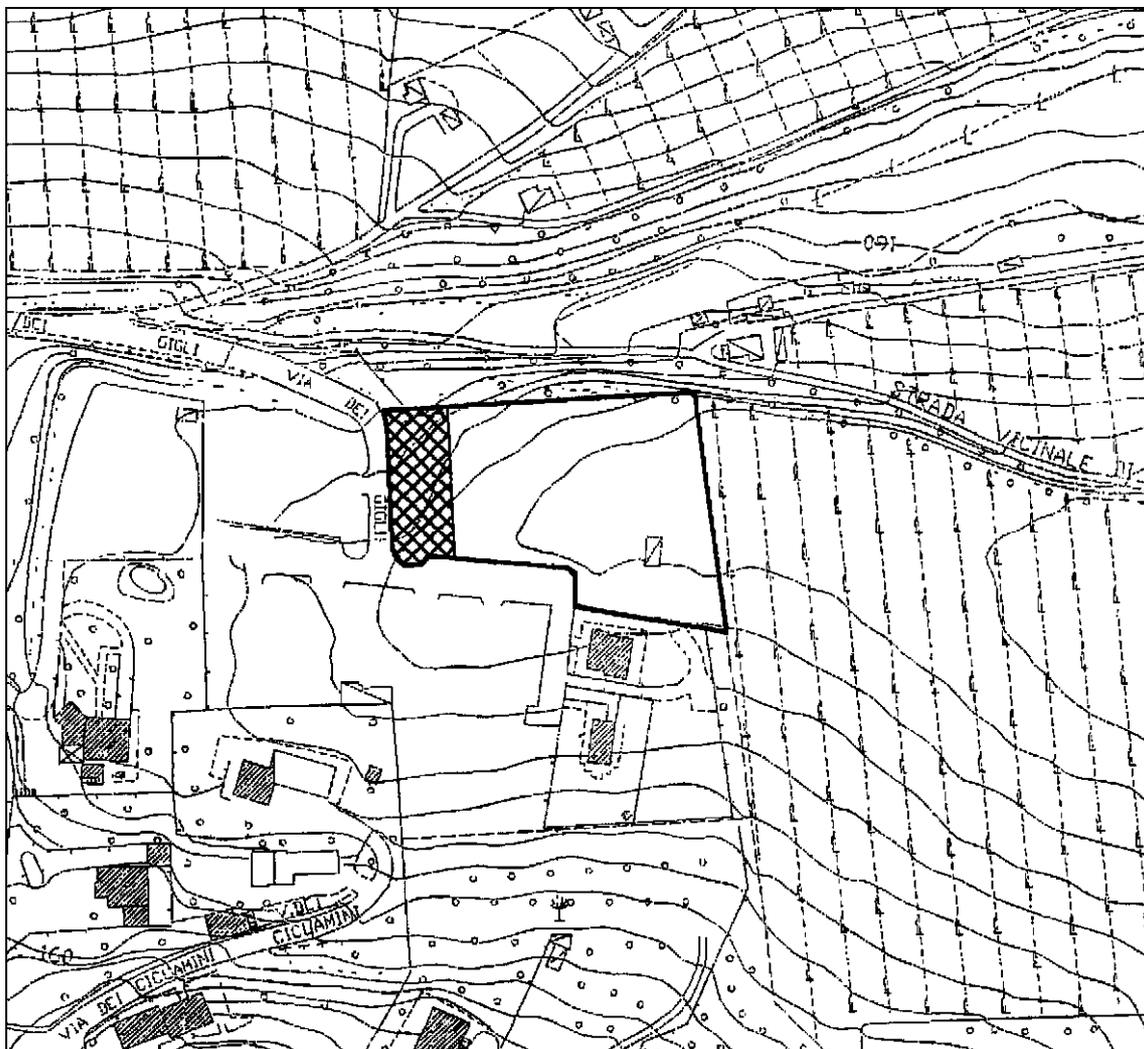
Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per 10 posti auto ed un giardino nella consistenza indicata in planimetria.

Strumento di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.



Casalino



Scheda nr.42 per l'attuazione degli interventi di espansione C1



Mocarello 1

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento interessa una zona inclusa nell'edificato, fra l'abitato della zona residenziale di Mocarello e il complesso della fornace. Il tessuto edilizio attuale è costituito da edifici residenziali di modeste dimensioni, in gran parte in linea o isolati. L'intervento si pone l'obiettivo di completare l'edificato con alcuni edifici che dovranno essere inseriti nel tessuto edificato in modo da presentare le stesse caratteristiche tipologiche di quelli esistenti di maggior pregio, seppur migliorandone gli aspetti architettonici e qualitativi.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona c1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 14.000 Superficie fondiaria mq. 4.600 Superficie utile massima mq. 788 Piani utili nr.2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione delle nuove viabilità, degli ampliamenti stradali previsti, per parcheggio e verde pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

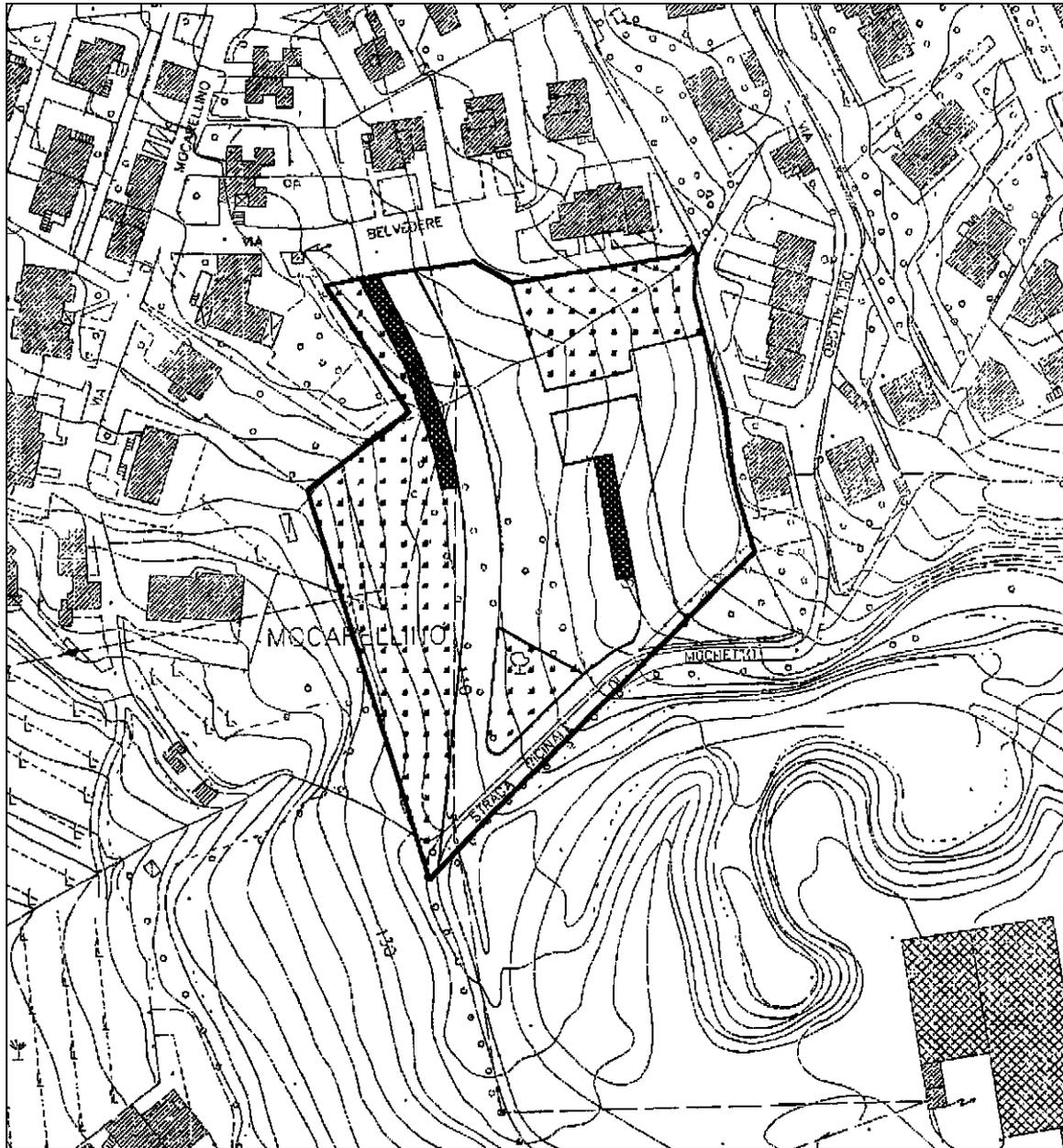
Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 20 posti auto ed il giardino pubblico.

Strumento di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si proponessero soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.



Mocarello 1



Scheda nr.43 per l'attuazione degli interventi di espansione C1



Staggia Senese 1

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è ubicata sul margine ovest dell'abitato, nella zona compresa fra la viabilità esistente e la nuova strada di circonvallazione dell'abitato. Il tessuto edilizio attuale nella zona è costituito da edifici in linea, in gran parte di recente costruzione. L'intervento si pone l'obiettivo di creare una sorta di completamento del tessuto esistente chiudendo il sistema edificato e con la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione. Gli edifici saranno serviti dalla attuale viabilità, mentre la nuova strada prevista dovrà servire come circonvallazione di scorrimento.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona c1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 31.650 Superficie fondiaria mq. 19.500 Superficie utile massima mq. 1.913 Piani utili nr.2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione delle nuove viabilità di circonvallazione, di un parcheggio e del verde pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 50 posti auto ed il giardino pubblico.

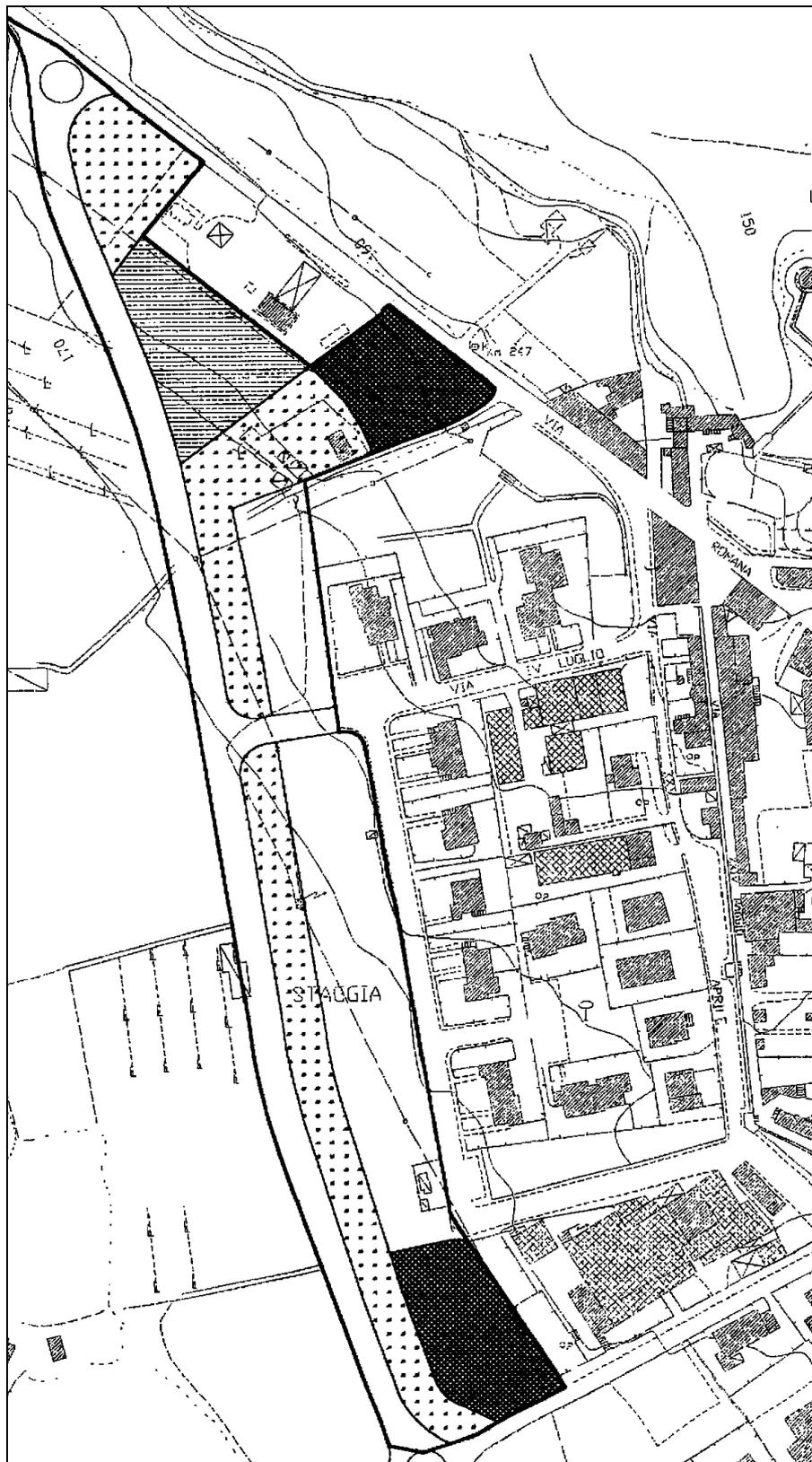
Strumento di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si proponano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Note: E' vietata la realizzazione di ogni tipo e genere di accesso, anche pedonale, sul lato della nuova strada. La consistenza prevista include quella di eventuali costruzioni esistenti, da demolire.



Staggia Senese 1



Scheda nr.44 per l'attuazione degli interventi di espansione C1



Staggia Senese 2

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è ubicata sul margine dell'abitato, nella zona compresa fra la viabilità esistente e la nuova strada di circonvallazione dell'abitato. Il tessuto edilizio attuale nella zona di intervento è costituito da edifici in linea, in gran parte di recente costruzione. L'intervento si pone l'obiettivo di completare l'edificazione esistente, utilizzando un vuoto all'interno del tessuto, in zona attualmente di margine. Gli edifici saranno serviti dalla attuale viabilità, mentre la nuova strada prevista dovrà servire come circonvallazione di scorrimento.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona c1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 3.250 Superficie fondiaria mq. 2.200 Superficie utile massima mq. 870 Piani utili nr.2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione di un parcheggio pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 30 posti auto ed il giardino pubblico.

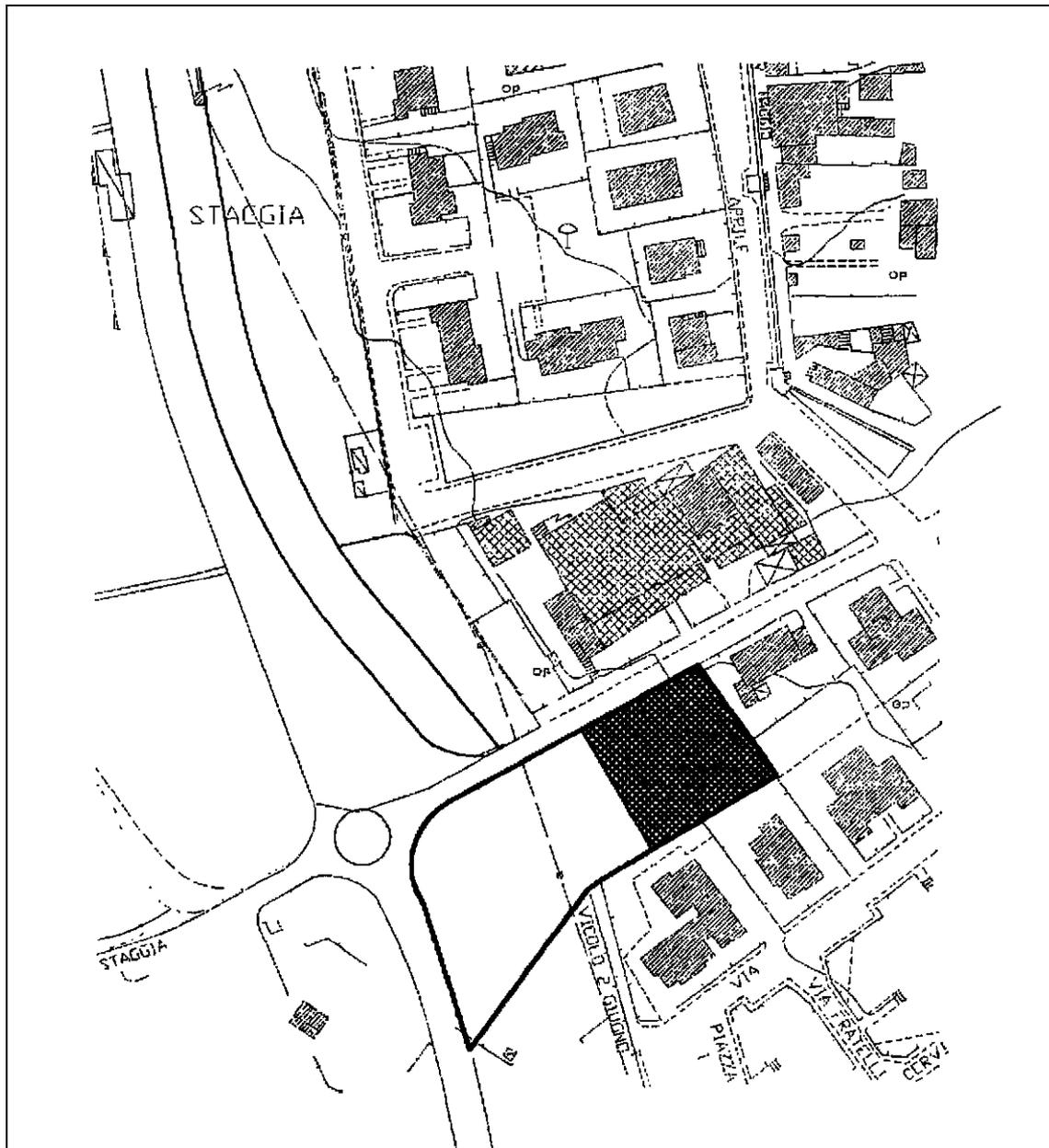
Strumento di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Note: E' vietata la realizzazione di ogni tipo e genere di accesso, anche pedonale, sul lato della nuova strada.



Staggia Senese 2



Scheda nr.45 per l'attuazione degli interventi di espansione C1



Loc. Malerbi

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è ubicata sul margine della zona collinare di completamento Malerbi Casalino, lungo la nuova viabilità di recente realizzazione. Il tessuto edilizio attuale nella zona di intervento è costituito da edifici di recente costruzione. L'intervento si pone l'obiettivo di completare l'edificazione esistente.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona c1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 1.080 Superficie fondiaria mq. 900 Superficie utile massima mq. 200 Piani utili nr.2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione di un parcheggio pubblico di almeno 5 posti auto.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 5 posti auto ed il giardino pubblico.

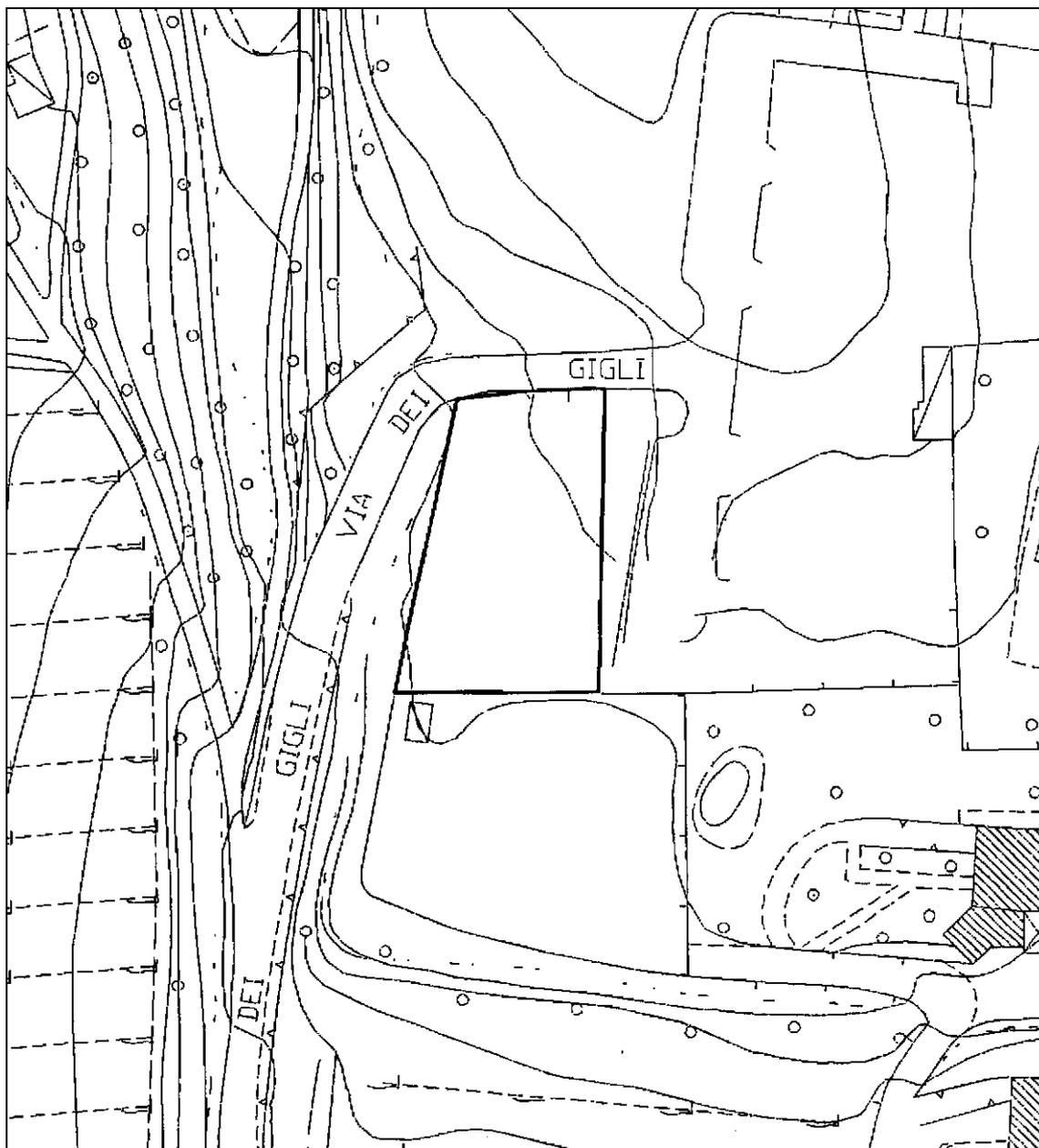
Strumento di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si proponessero soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Note: Data la modesta dimensione dell'intervento non sono applicabili le norme di incremento della superficie utile assegnata per interventi di edilizia convenzionata, di cui l'articolo 30 comma 8 della norme di attuazione del Regolamento urbanistico.



Loc. Malerbi



Scheda nr.46 per l'attuazione degli interventi di espansione C1



Loc. Calcinaia

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è all'interno di una zona già completamente edificata, ai piedi del colle della Fortezza. Il tessuto edilizio attuale nella zona di intervento è costituito da edifici di recente costruzione. L'intervento si pone l'obiettivo di completare l'edificazione esistente.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona c1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 650 Superficie fondiaria mq. 500 Superficie utile massima mq. 160 Piani utili nr.2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per il prolungamento della viabilità di accesso.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzata la nuova viabilità di accesso ed inversione di marcia.

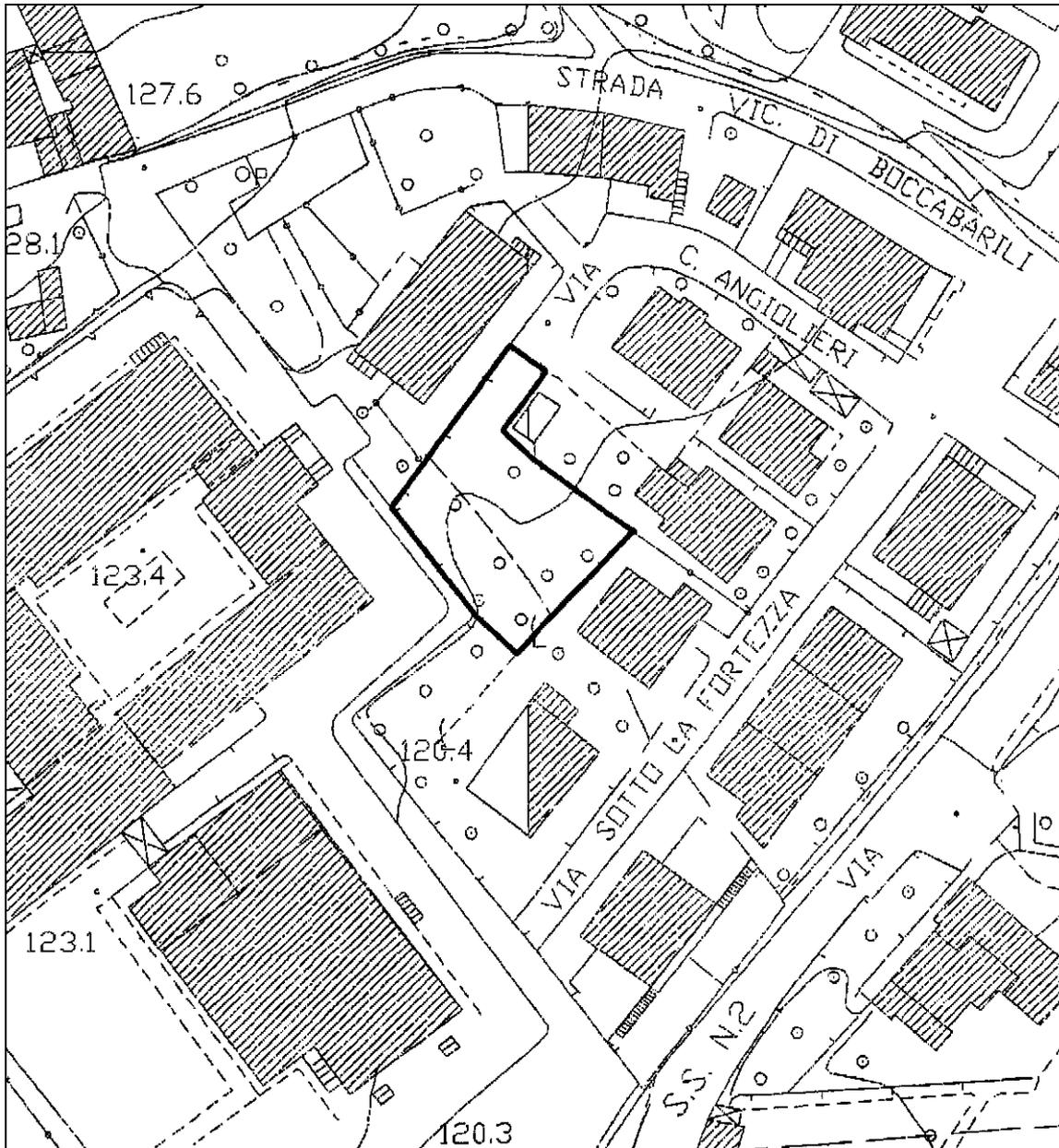
Strumento di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si proponessero soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Note: Data la modesta dimensione dell'intervento non sono applicabili le norme di incremento della superficie utile assegnata per interventi di edilizia convenzionata, di cui l'articolo 30 comma 8 della norme di attuazione del Regolamento urbanistico.



Loc. Calcinaia





Mocarello 2

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è ubicata a margine della zona collinare di completamento lungo la via di Mocarello. Il tessuto edilizio attuale nella zona di intervento è costituito da edifici di recente costruzione. L'intervento si pone l'obiettivo di completare l'edificazione esistente.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona c1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 880 Superficie fondiaria mq. 700 Superficie utile massima mq. 200 Piani utili nr.2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione di un parcheggio pubblico di almeno 5 posti auto.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 5 posti auto.

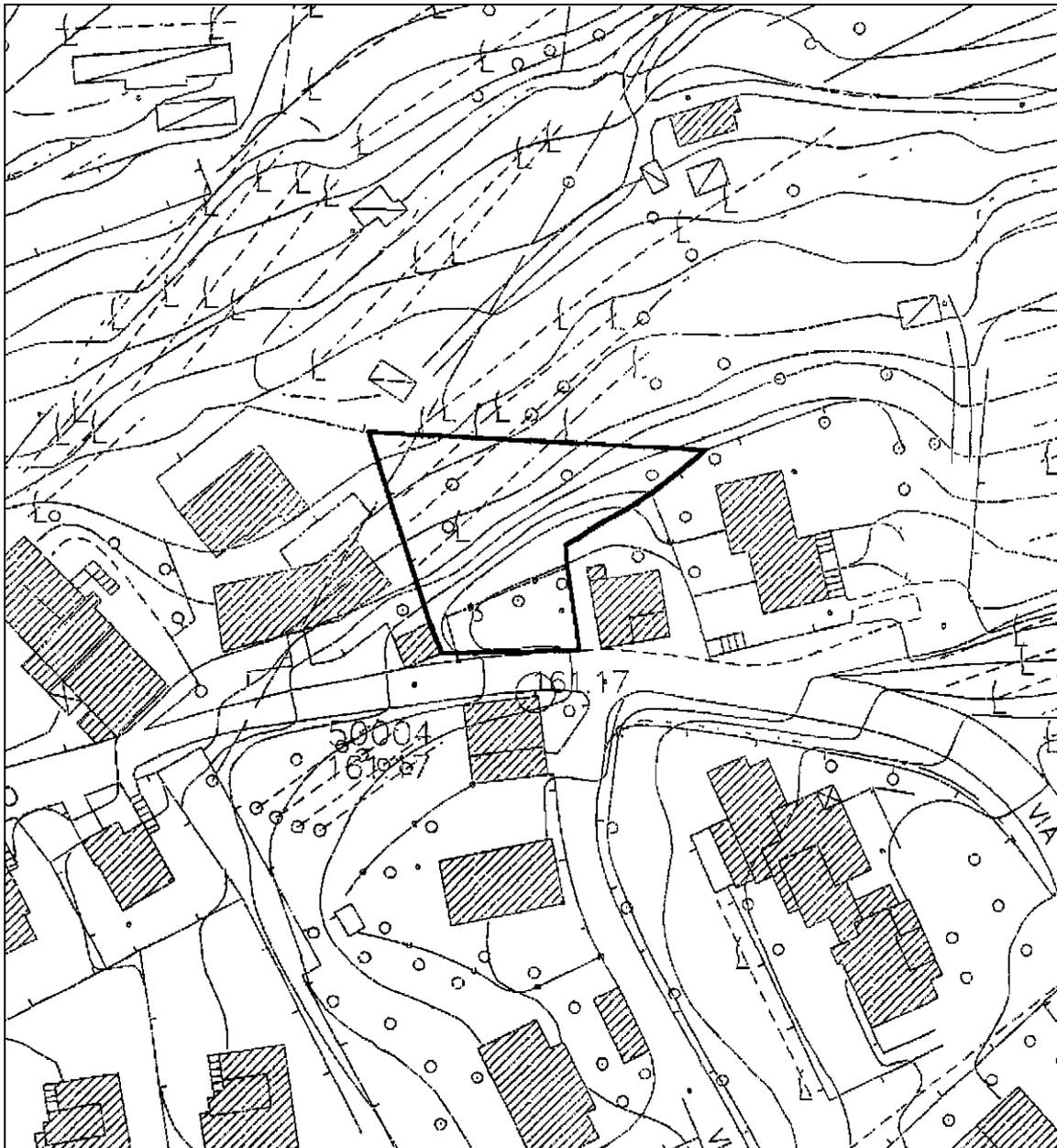
Strumento di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si proponessero soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Note: Data la modesta dimensione dell'intervento non sono applicabili le norme di incremento della superficie utile assegnata per interventi di edilizia convenzionata, di cui l'articolo 30 comma 8 della norme di attuazione del Regolamento urbanistico.



Mocarello 2



Scheda nr.48 per l'attuazione degli interventi di espansione C1



Le Lame

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è ubicata sul margine dell'abitato del piccolo nucleo delle Lame, sulla strada che segna il confine con il comune di Barberino Val d'Elsa. Il tessuto edilizio attuale nella zona di intervento è costituito da edifici sparsi allineati sul bordo viario, in gran parte di recente costruzione. L'intervento si pone l'obiettivo di compattare l'edificazione esistente. Il nuovo edificio sarà servito dalla attuale viabilità.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona c1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. e Superficie fondiaria mq. 950 Superficie utile massima mq. 180 Piani utili nr.2.

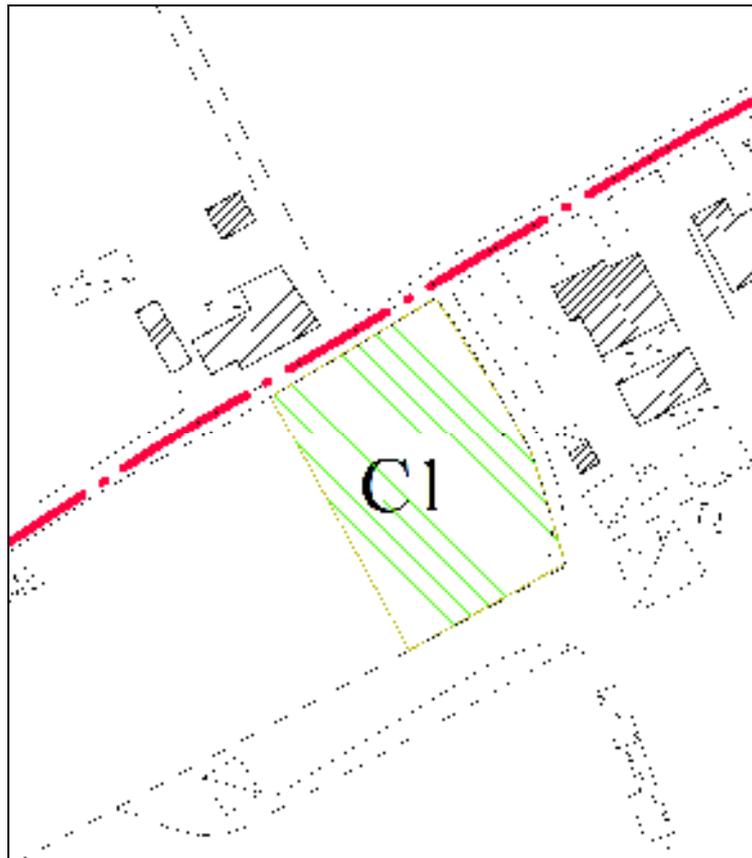
Cessione aree: Non è prevista la cessione di aree.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue.

Strumento di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Note: Data la modesta dimensione dell'intervento non sono applicabili le norme di incremento della superficie utile assegnata per interventi di edilizia convenzionata, di cui l'articolo 30 comma 8 della norme di attuazione del Regolamento urbanistico.





Bellavista - 1

Dati generali

Descrizione: L'area d'intervento, di proprietà comunale, corrisponde ad una porzione di verde pubblico prossima ad uno degli ingressi a Bellavista.

L'intervento si pone l'obbiettivo di completare sul lato ovest il nuovo spazio pubblico di aggregazione e di riconoscimento formale del nucleo urbano di Bellavista che si sviluppa intorno ad una piazza centrale, dove sugli altri lati, sono previsti il nuovo centro civico - sociale e la nuova chiesa.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M. n. 1444 del 02/04/1968 - Sottozona "C1".

Destinazione ammessa: Commerciale e direzionale.

Consistenza: Superficie territoriale e fondiaria mq. 1.150 ca. Superficie utile massima mq. 600 Piani utili nr. 2

Cessione aree: Trattandosi già di spazio pubblico, non è prevista nessuna cessione di aree.

Opere di urbanizzazione: Dovranno essere realizzate tutte le opere funzionali alla realizzazione dell'insediamento compresi gli allacciamenti a tutte le reti tecnologiche e di smaltimento delle acque reflue.

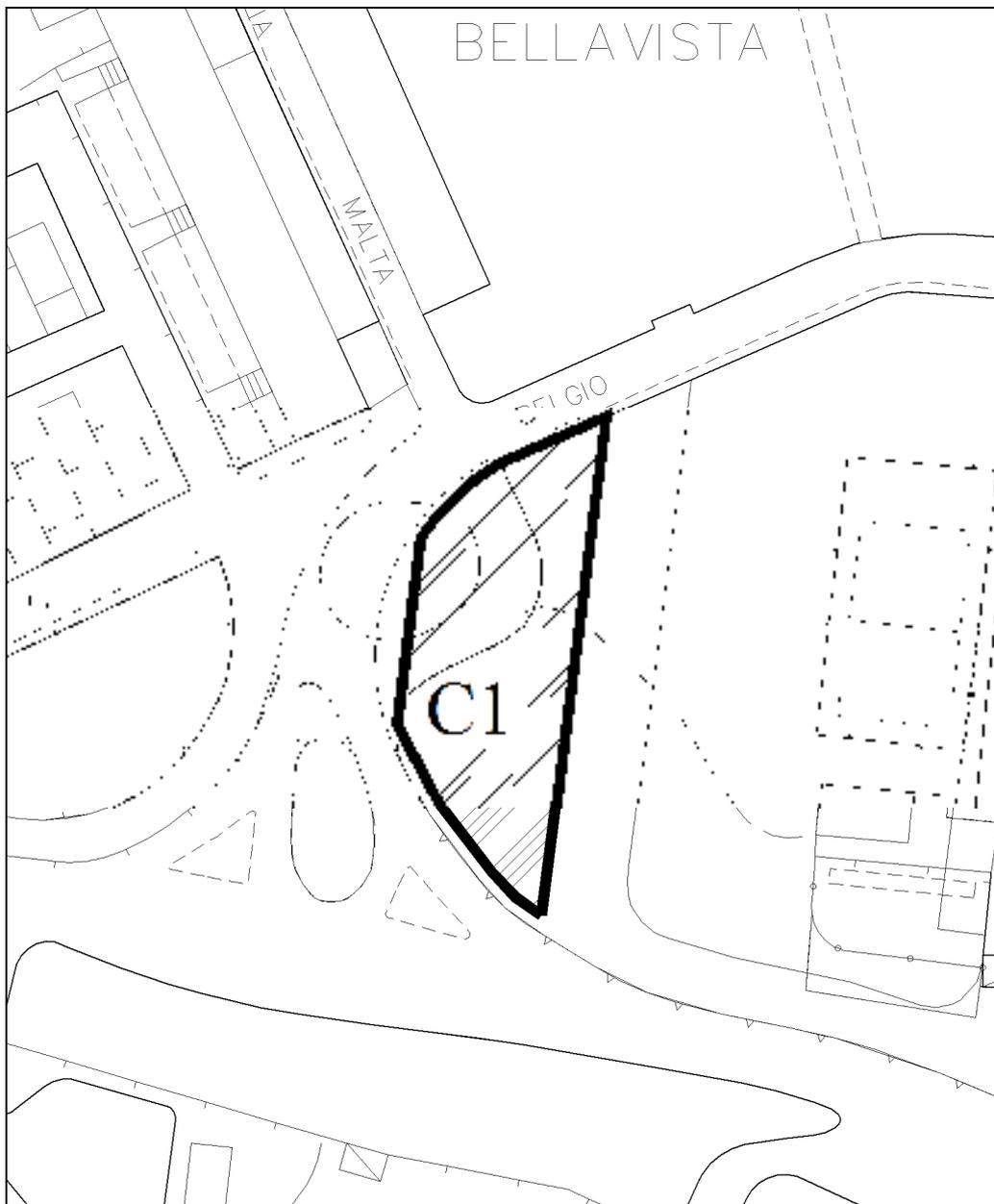
Strumento d'attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato, sia di iniziativa pubblica che privata.

Vincoli specifici: E' richiesto l'allineamento obbligato sul fronte prospiciente la piazza pubblica.

Note: In questo comparto è esclusa la destinazione residenziale privata.



Bellavista - 1





Bellavista - 2

Dati generali

Descrizione: L'area d'intervento interessa un'area compresa nell'edificato di Bellavista dove attualmente è presente una schiera di manufatti accessori ad abitazioni che presentano elementi di degrado e risultano fuori scala rispetto alle tipologie ed all'impianto edilizio della zona (edifici residenziali con 2 piani f.t.).

L'intervento si pone l'obiettivo di concludere l'insediamento nell'isolato con un edificio residenziale che si allinei sui fronti esistenti rispettando le tipologie costruttive dell'isolato compreso tra Via Belgio e Via Austria.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M. n. 1444 del 02/04/1968 - Sottozona "C1".

Destinazione ammessa: Residenziale.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 900 ca. - Superficie fondiaria mq. 640 - Superficie utile massima mq. 320 - Piani utili nr. 2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale le aree relative al percorso pedonale, della larghezza di mt. 3, per realizzare un collegamento tra due spazi pubblici all'interno dell'isolato ed allo spazio da destinare a parcheggio sulla Via Austria della profondità di almeno mt. 5,50. Le aree sono rappresentate nella scheda planimetrica seguente, salva la loro esatta definizione in sede esecutiva.

Opere di urbanizzazione: Dovranno essere realizzate tutte le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: adeguamento viabilità esistente, allacciamento a tutte le reti tecnologiche e di smaltimento delle acque reflue. Dovranno essere realizzati il percorso pedonale pubblico ed il parcheggio su Via Austria per almeno n. 5 posti auto.

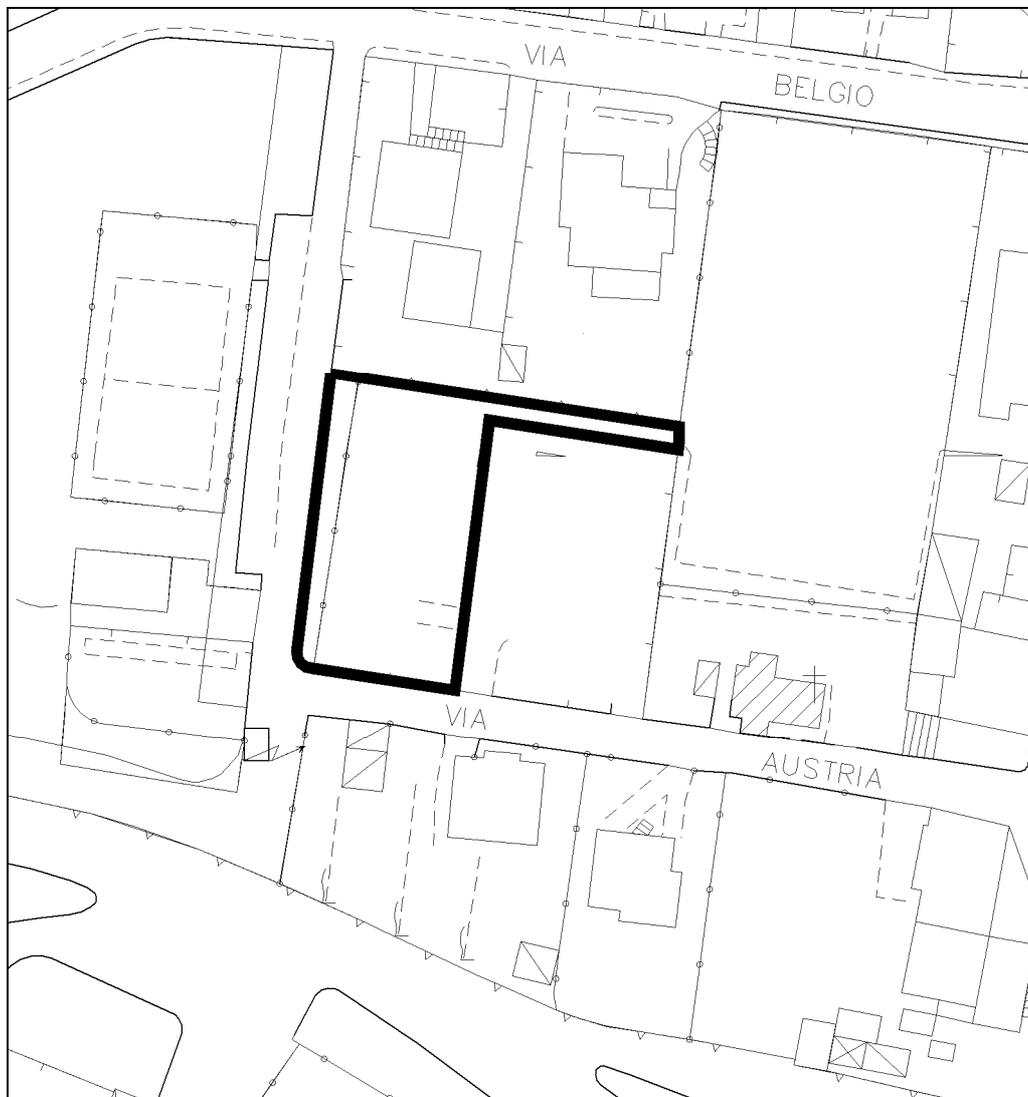
Strumento d'attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche rappresentate nella scheda planimetrica. Nel caso in cui si proponano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà preliminarmente predisporre un piano attuativo ai sensi del capo IV della Legge Regionale 1/2005.

Note: Data la modesta dimensione dell'intervento, non sono applicabili le norme d'incremento della Superficie Utile assegnata per interventi di edilizia convenzionata di cui all'art. 30 c. 8 delle N.T.A., per cui la consistenza prevista resta fissata nella misura sopra indicata.



Bellavista - 2





5. Zone per servizi D3

Articolo 35

	Perimetro aree
	Viabilità pubblica
	Giardini pubblici
	Parcheggi pubblici
	Allineamenti obbligatori
	Superficie fondiaria



Drove – Campomaggio

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è ubicata in località Campomaggio, nella zona di Drove. Attualmente l'area è occupata da edifici per attività produttive in precarie condizioni di conservazione, con notevole condizione di degrado sia architettonico strutturale che ambientale. L'intervento si pone l'obbiettivo di sostituire l'edificazione esistente, con un complesso che presenti caratteristiche tipologiche più consone alla situazione della zona e che ospitino funzioni di carattere terziario e di servizio. Gli edifici saranno serviti dalla attuale viabilità.

Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona D3.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 12.350 . Si fa riferimento all'articolo 35 delle norme di attuazione.

Cessione aree: Data la zona in cui si trova l'intervento non appare necessario il rispetto di quanto prescritto dall'articolo 35 in merito alla cessione delle aree per urbanizzazione pubblica, per cui si dovrà prevedere la monetizzazione di una superficie corrispondente.

Opere di urbanizzazione primaria: Nessuna.

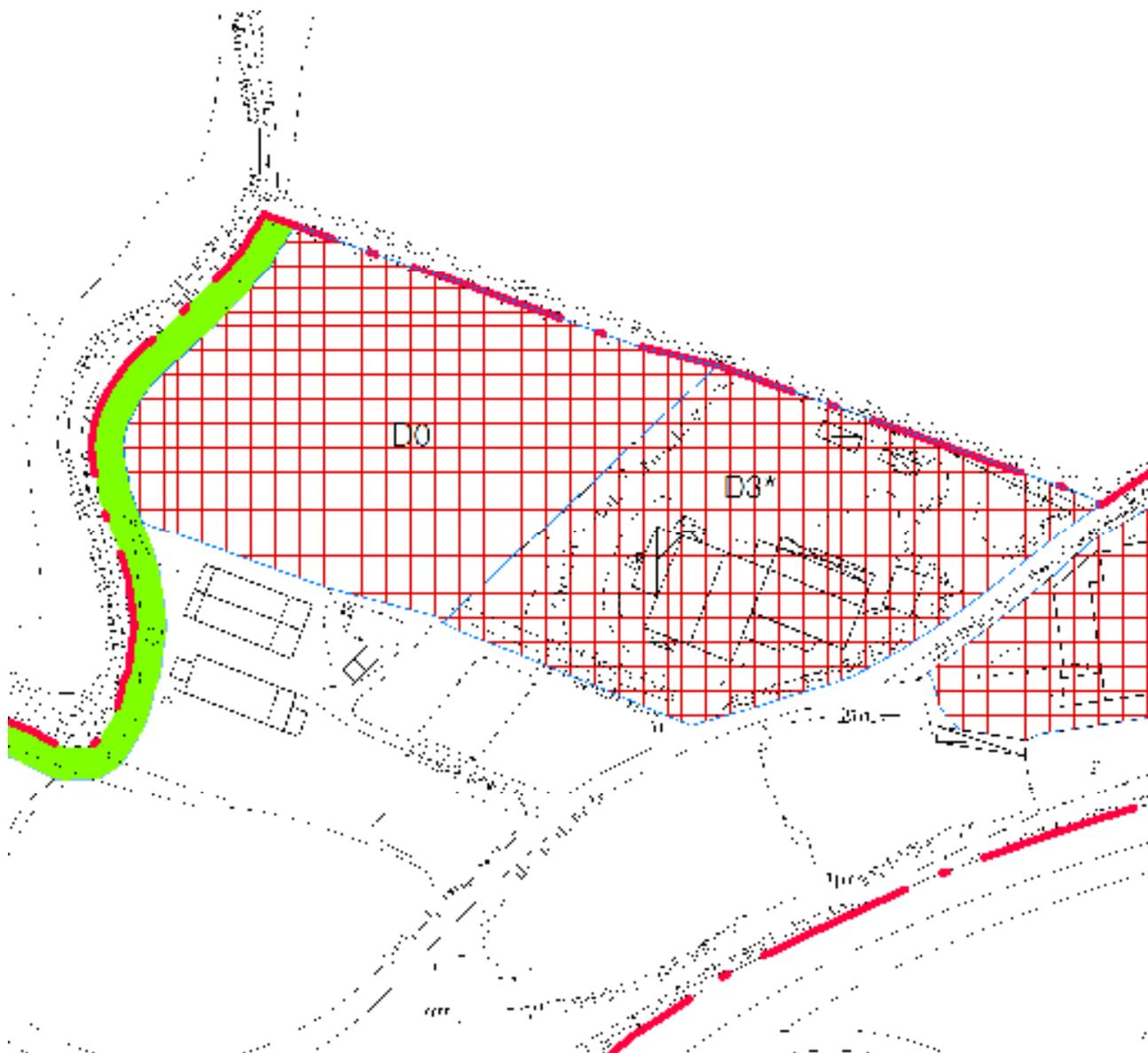
Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: Dovranno essere demoliti tutti gli edifici esistenti sul lotto. Il complesso dovrà essere realizzato con più corpi di fabbrica separati fra loro, con copertura inclinata e finiture tradizionali, escludendo facciate vetrate. Eventuali corti dovranno essere principalmente destinate a verde alberato. Sul perimetro del comparto dovrà essere posizionato verde con alberature di alto fusto ed i parcheggi privati necessari dovranno essere collocati nella parte più bassa del comparto ed interrati per quanto possibile.

Note: E' vietata la realizzazione di ogni tipo e genere alloggio.



Drove – Campomaggio

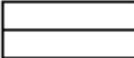
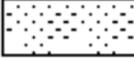


Scheda nr.52 per l'attuazione degli interventi nelle zone per servizi D3



6. Zone di sostituzione D5

Articolo 37

	Perimetro aree
	Viabilità pubblica
	Giardini pubblici
	Parcheggi pubblici
	Allineamenti obbligatori
	Superficie fondiaria



Coniano

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è ubicata in località Coniano. Attualmente l'area è occupata da edifici per attività produttive in precarie condizioni di conservazione, con notevole stato di degrado architettonico, strutturale e ambientale. L'intervento si propone di sostituire l'edificazione esistente, con un complesso che presenti caratteristiche tipologiche più consone alla situazione della zona e che ospitino funzioni di carattere residenziale. Gli edifici saranno serviti dalla attuale viabilità. .

Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona D5.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 22.800 . La consistenza dell'intervento è definita dall'articolo 37 delle norme di attuazione.

Cessione aree: nessuna. Nelle aree perimetrali indicate con apposito retino nell'estratto planimetrico, sarà realizzata una sistemazione ambientale con zone boscate ed alberate con essenze autoctone che resteranno, comunque, non edificate.

Opere di urbanizzazione primaria: Non sarà da realizzare alcuna opera di urbanizzazione.

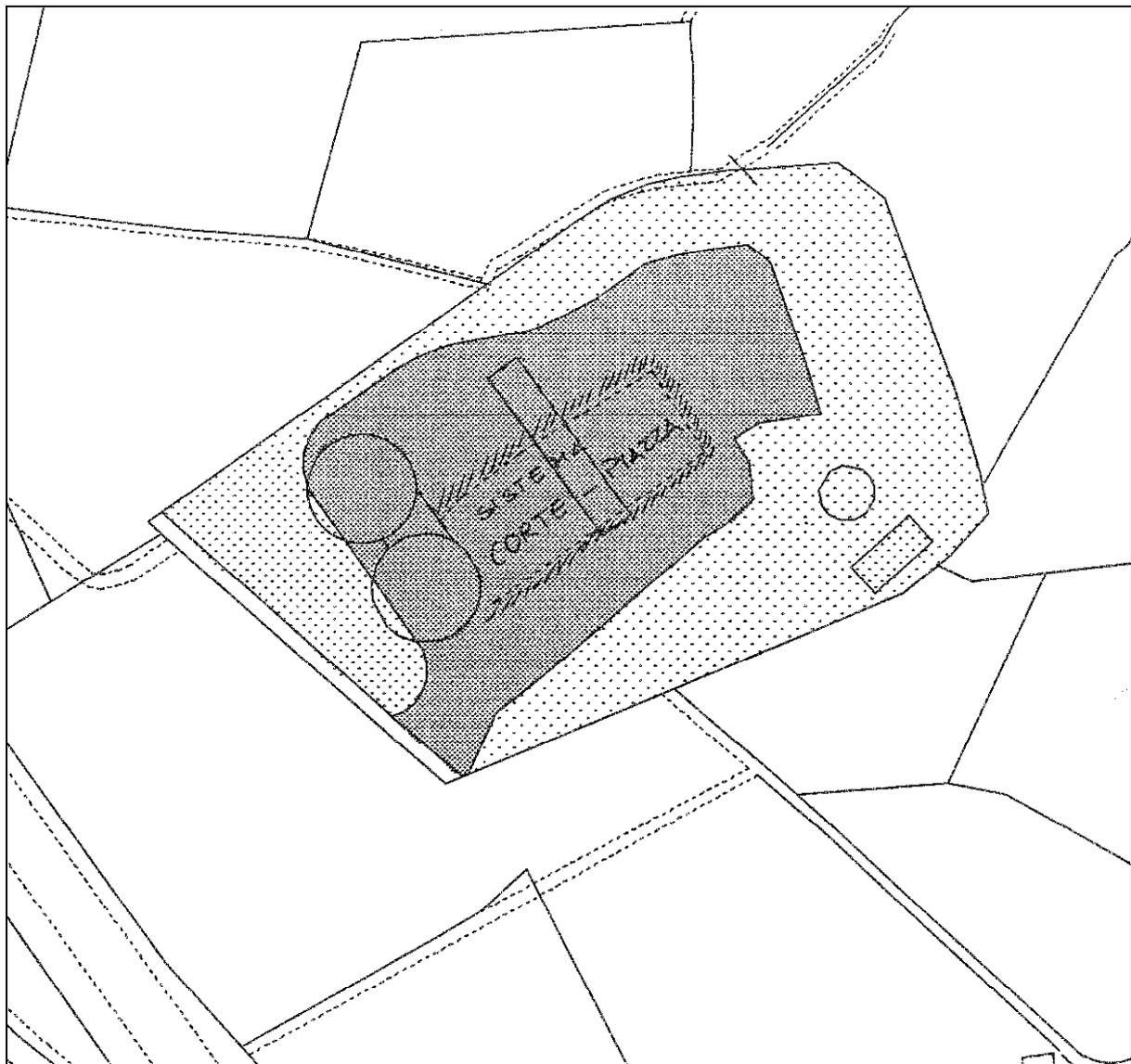
Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto.

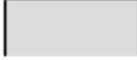
Vincoli specifici: Dovranno essere demoliti tutti gli edifici esistenti sul lotto. Il complesso dovrà essere realizzato con più corpi di fabbrica separati fra loro intorno ad un sistema corte-piazza lastricato; le coperture saranno inclinate e le finiture ispirate alla tradizione architettonica rurale del luogo. Le aree a verde di pertinenza esclusiva della abitazioni dovranno prevedere essenze arboree locali. Sul perimetro del comparto è prevista una fascia destinata a verde con essenze arboree locali ed i parcheggi privati necessari dovranno essere collocati nelle aree di pertinenza ed interrati per quanto possibile. Una porzione delle aree a verde privato potrà essere destinata a servizi collettivi del nuovo comparto edilizio. (es. piscina)

Note: Sul lato del comparto prospiciente la superstrada SI-FI è prevista la realizzazione di una barriera acustica costruita da essenze arboree locali ad alto fusto.



Coniano



-  Fascia di rispetto paesaggistico
(area di verde alberata con essenze autoctone)
-  Allineamenti obbligatori
-  Area di pertinenza dell'intervento edilizio

Scheda nr.53 per l'attuazione degli interventi nelle zone di sostituzione D5



Pian dei Pini

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è ubicata in località Pian dei Pini-Mutola ed è attualmente occupata da un edificio per attività produttive. L'intervento si propone di sostituire l'edificio esistente incompatibile con le caratteristiche dell'ambiente circostante con un complesso edilizio a destinazione residenziale che presenti elementi architettonici più adeguate alle peculiarità paesaggistiche dell'area. Gli edifici saranno serviti dalla attuale viabilità. .

Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona D5.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 19.400. La consistenza dell'intervento è definita dall'articolo 37 delle norme di attuazione.

Cessione aree: Nessuna. I boschi esistenti nella zona circostante l'intervento dovranno essere conservati e le aree indicate specificatamente nella scheda dovranno essere piantumate con essenze autoctone di medio e alto fusto, eliminando le essenze arboree ed arbustive esistenti che risultino incongrue con il contesto.

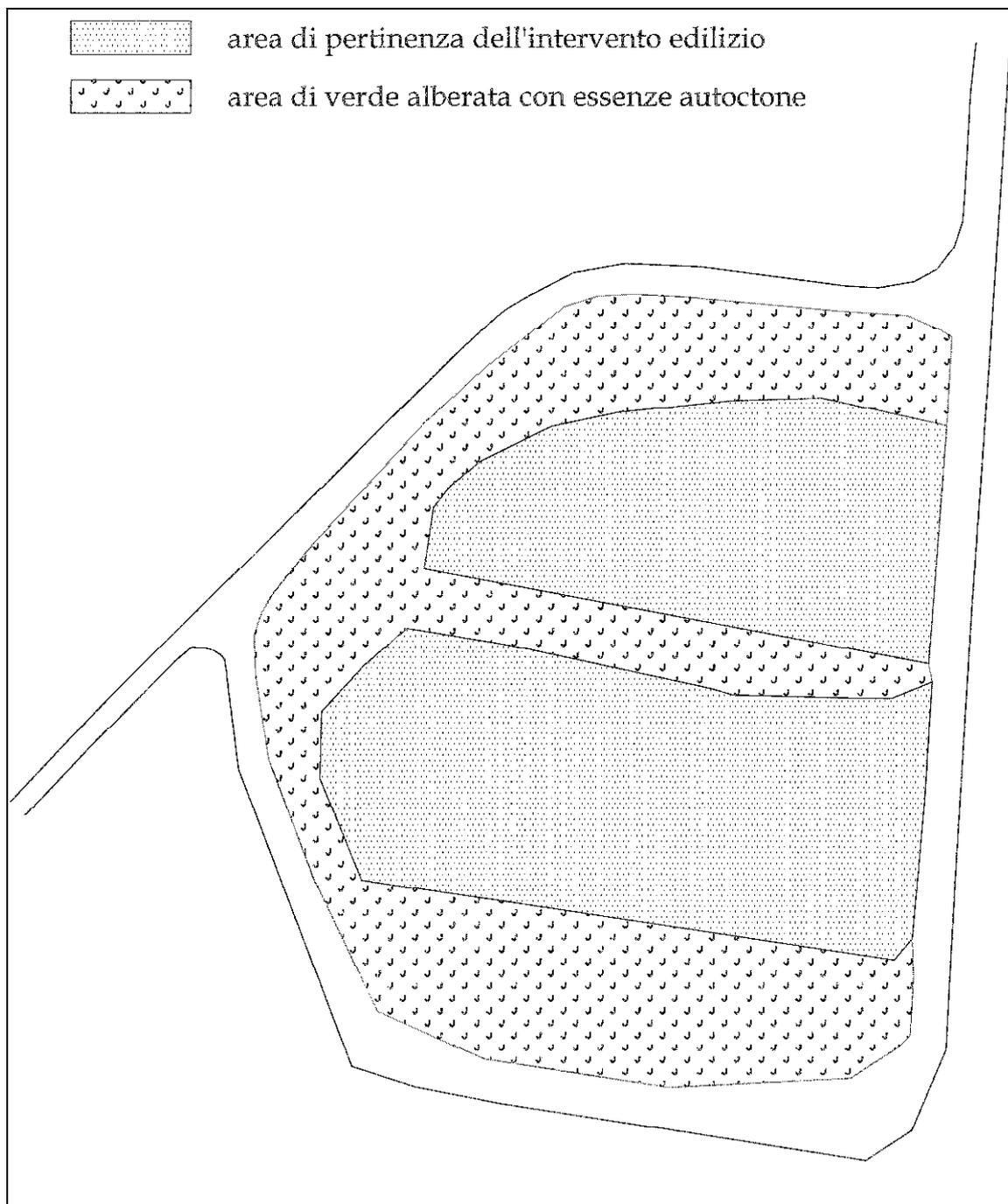
Opere di urbanizzazione primaria: La zona è da ritenersi già urbanizzata e quindi gli adeguamenti necessari saranno totalmente a carico del soggetto attuatore e non scomputabili dagli oneri dovuti

Strumento di attuazione: Intervento edilizio convenzionato diretto.

Vincoli specifici: L'edificio esistente dovrà essere completamente demolito. Il volume del nuovo complesso edilizio dovrà essere distribuito in due organismi collocati nei due piani a quote sfalsate individuati nella planimetria. I corpi di fabbrica che costituiscono i singoli organismi edilizi saranno dislocati in maniera da formare una o più corti—giardino. Le corti—giardino saranno impermeabilizzate il minimo indispensabile. Le autorimesse dovranno avere accessi in quota e , quindi, non potranno essere realizzate rampe inclinate. Non sarà consentita la realizzazione di terrazzi a sbalzo, le coperture saranno inclinate e le finiture ispirate alla tradizione architettonica rurale locale. La viabilità interna dovrà essere realizzata mantenendo principalmente quella esistente.



Pian dei Pini



Scheda nr.54 per l'attuazione degli interventi nelle zone di sostituzione D5



Campotatti

Dati generali

Descrizione: L'area d'intervento è posizionata a valle della strada provinciale S.P. 130 in loc. Campotatti ed è attualmente occupata da un impianto di produzione di conglomerati bituminosi. L'intervento si propone di sostituire l'attuale cantiere con un complesso residenziale di modeste dimensioni che presenti caratteristiche tipologiche più consone agli insediamenti in area extra urbana.

Zona omogenea: D ai sensi del D.M. n. 1444/'68 – sottozona D5

Consistenza: Superficie territoriale MQ. 10.500 circa. La consistenza dell'intervento è definita dall'art. 37 delle N.T.A.

Cessione aree: Non è richiesta la cessione di alcuna area da destinare all'uso pubblico.

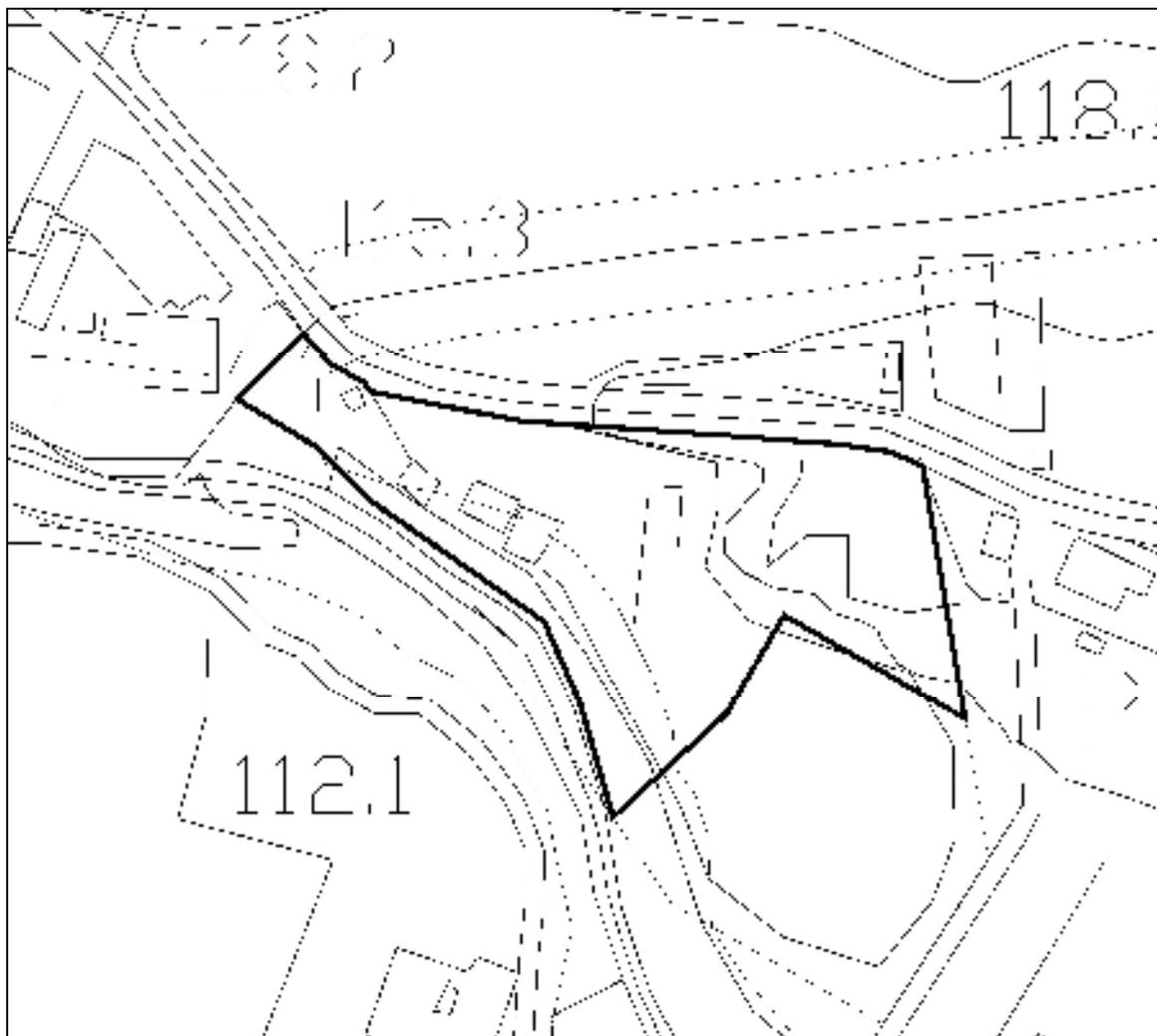
Opere di urbanizzazione primaria: Non è prevista la realizzazione di alcuna opera di urbanizzazione, in quanto la fornitura di tutti i servizi in rete si configura come allacciamento a carico dell'intervento.

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Vincoli specifici: Dovranno essere demoliti tutti gli edifici ed i manufatti esistenti sul lotto. L'intervento edilizio dovrà essere realizzato con un unico corpo di fabbrica secondo le caratteristiche di insediamento tipiche dell'edilizia rurale. Nelle sistemazioni esterne è richiesto il rispetto naturalistico delle aree riparie del torrente Carfini e la ricostituzione delle pendenze originarie del versante. La distanza del nuovo insediamento dal torrente Carfini dovrà rispettare anche i limiti indicati negli elaborati delle verifiche idrauliche allegate alla Relazione Geologica.



Campotatti





Anghereccia

Dati generali

Descrizione: L'area d'intervento è situata in loc. Anghereccia in un pianoro in posizione sopraelevata rispetto all'abitato di Staggia ed è attualmente occupata da un complesso di edifici e manufatti che sono stati destinati ad attività agro-industriali e ad allevamenti intensivi. L'intervento si propone di sostituire l'attuale situazione di degrado fisico, ambientale ed igienico con un complesso di carattere residenziale che presenti caratteristiche più consone agli insediamenti delle aree extra urbane.

Zona omogenea: D ai sensi del D.M. n. 1444/'68 – sottozona D5

Consistenza: Superficie territoriale mq. 18.000 ca. La consistenza dell'intervento è definita dall'art. 37 delle N.T.A.

Cessione aree: Non è richiesta la cessione di alcuna area da destinare all'uso pubblico.

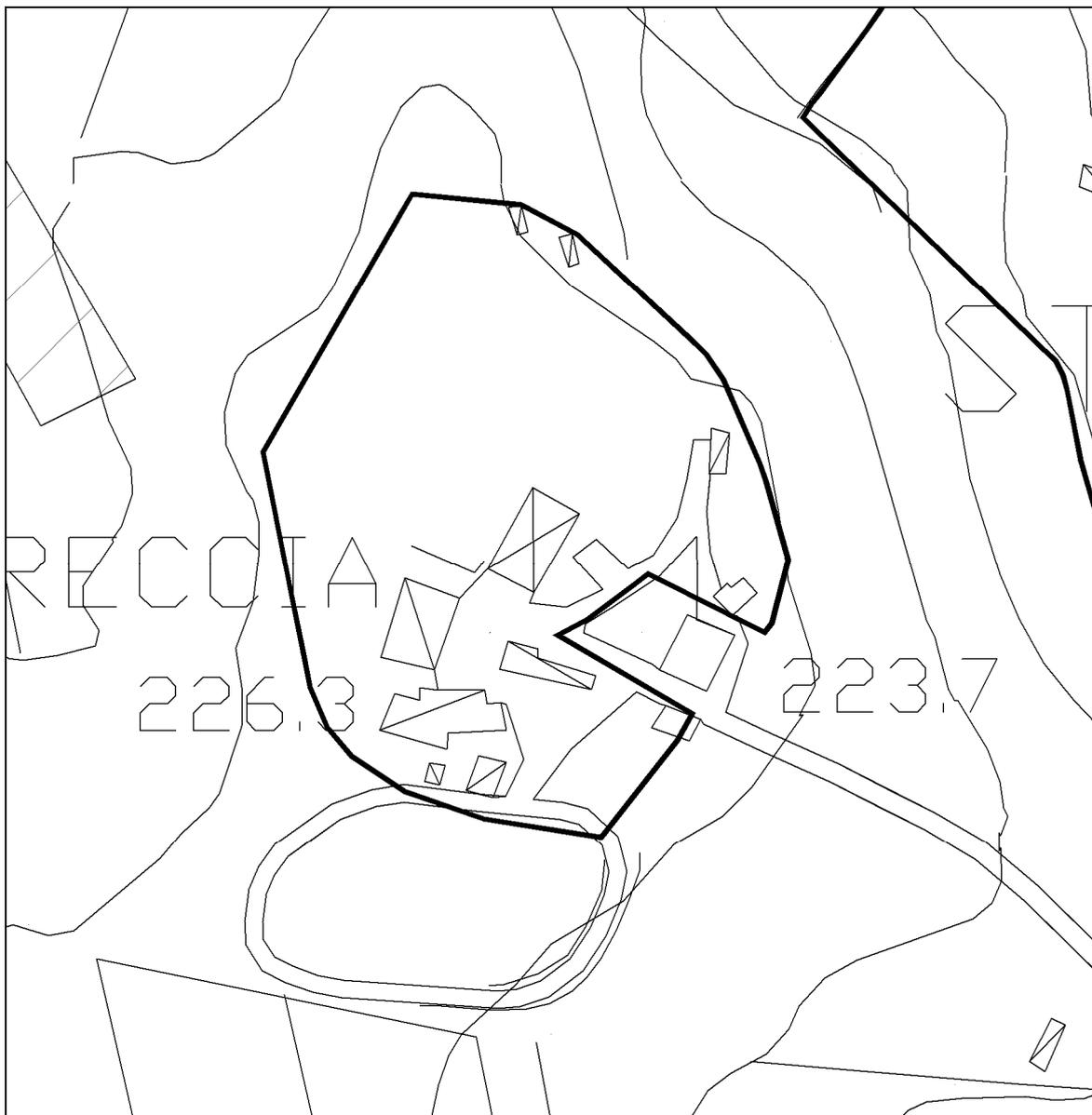
Opere di urbanizzazione primaria: Non è prevista nessuna opera di urbanizzazione, in quanto la fornitura di tutti i servizi in rete ed il necessario adeguamento della strada privata restano a totale carico dell'intervento.

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Vincoli specifici: Dovranno essere demoliti tutti gli edifici esistenti sul lotto. Il nuovo complesso edilizio sarà realizzato con più corpi di fabbrica che si pongono intorno ad uno spazio pedonale tipo "corte" nella parte centrale dell'area, mentre le residue aree marginali dovranno riprendere la tessitura agraria circostante. L'insediamento dovrà richiamare elementi tipologici dell'edilizia rurale del luogo nelle forme, nei materiali e nella disposizione dei volumi. Rispetto alle sistemazioni esterne è richiesta la messa a dimora di essenze caratteristiche locali sia nelle aree di pertinenza privata che negli spazi collettivi con una netta prevalenza delle superfici permeabili rispetto alle aree pavimentate.



Anghereccia





7. Aree ed attrezzature turistiche D7

Articolo 39

	Perimetro aree
	Viabilità pubblica
	Giardini pubblici
	Parcheggi pubblici
	Allineamenti obbligatori
	Superficie fondiaria



Campeggio

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento interessa una zona limitrofa all'abitato, posta sul margine della strada vicinale della Piaggiolo. La conformazione morfologica è costituita da un falsopiano addossato alla collina, defilato rispetto ai quadri visuali e tuttavia ben collegabile con l'abitato. Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona D7.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 70.500 Superficie fondiaria mq. 68.000

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione dell'area attrezzata per sosta camper.

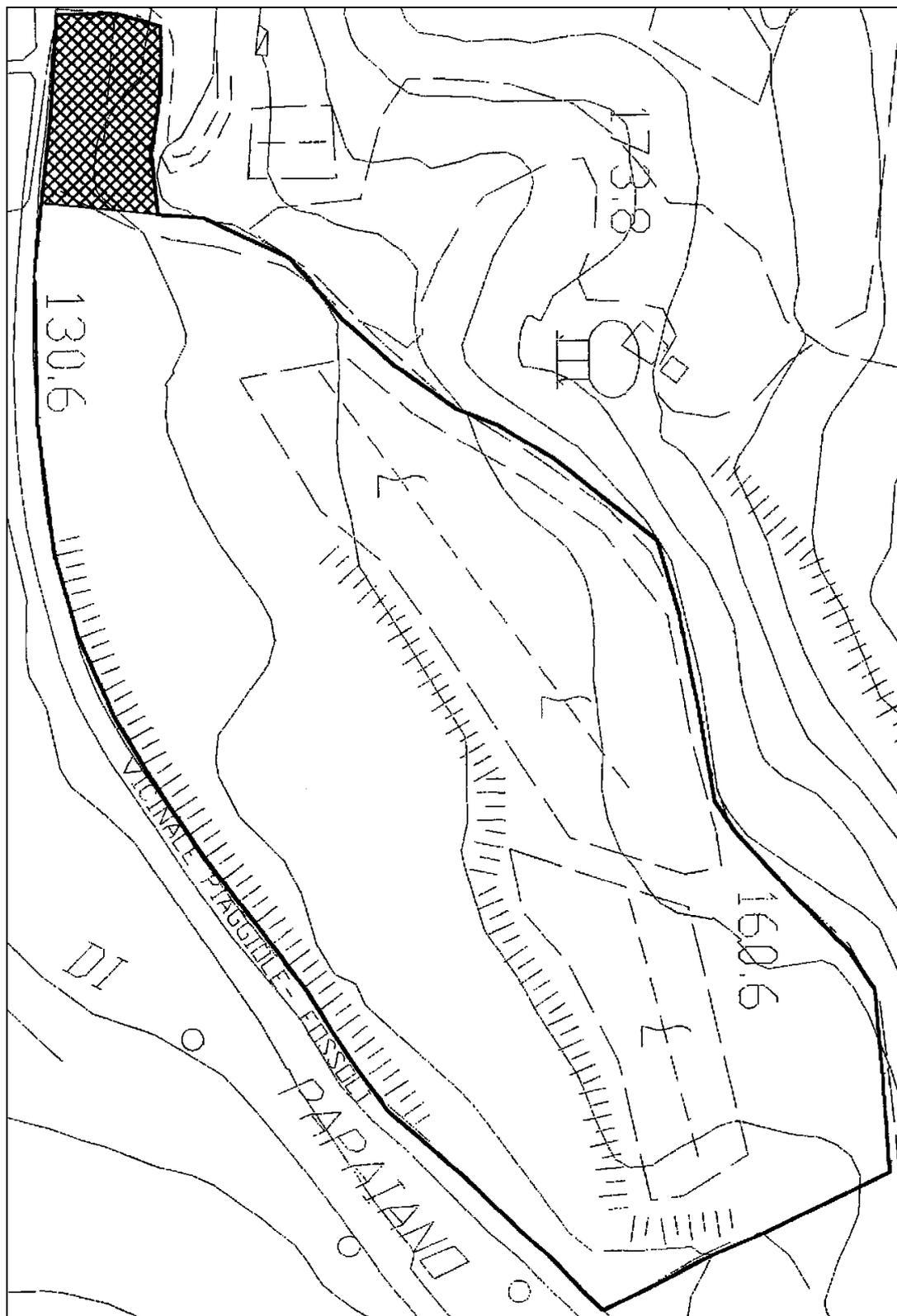
Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: nuova viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 20 posti auto e l'area attrezzata di sosta per i camper.

Strumento di attuazione: Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Norme particolari: E' ammessa la realizzazione di una piscina scoperta e dei servizi necessari al funzionamento della struttura. La presenza di attività di tipo commerciale o di ristoro è consentita solo in riferimento alle esigenze degli ospiti. Non è ammessa la realizzazione di bungalows o altre strutture fisse di accoglienza. Non è ammessa la presenza di residenza. La progettazione dovrà valutare il sistema della mobilità e le infrastrutture necessarie dovranno essere realizzate contemporaneamente alla realizzazione dell'opera. Le sistemazioni dovranno essere valutate in maniera molto approfondita sotto il profilo degli impatti ambientali e visivi e rispettando la attuale morfologia del terreno.



Campeggio



Scheda nr.57 per l'attuazione degli interventi in aree ed attrezzature turistiche D7



Le Piaggiole

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento interessa una zona produttiva, destinata alla produzione dei laterizi. Nell'area sono presenti edifici industriali e la stessa è stata interessata da escavazione dei materiali argillosi, senza le necessarie attenzioni ambientali, data la vicinanza con il centro abitato e la morfologia dei luoghi. Secondo le indicazioni del Piano strutturale vigente si potrà procedere alla demolizione degli edifici e delle attrezzature esistenti ed alla loro sostituzione con nuovi edifici destinati alla attività ricettiva e di servizio.

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

Consistenza: Superficie territoriale mq. 93.600 Superficie fondiaria mq.41.500 Superficie utile massima mq. 8.000 Piani utili nr. 3. La superficie utile massima sopra indicata è ulteriormente incrementata di una percentuale dell'8% in caso si realizzino interventi 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.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione di un parcheggio e del parco pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 30 posti auto ed un giardino nella consistenza indicata in planimetria.

Destinazioni ammesse: Sono ammesse destinazioni turistico ricettive, secondo le definizioni delle leggi nazionali e regionali in materia di classificazione degli insediamenti turistici, attività direzionali e di servizio, sportive e ricreativo culturali. Non è ammessa la residenza, l'attività commerciale e quella produttiva.

Strumento di attuazione: Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Prescrizioni speciali: Sugli edifici esistenti, fino alla attuazione delle presenti previsioni sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria. Prima della presentazione del progetto di trasformazione dovrà essere provveduto al risanamento ambientale della cava, secondo un progetto specifico da sottoporre alla approvazione della Amministrazione comunale nelle forme di legge.



Le Piaggiole



Scheda nr.58 per l'attuazione degli interventi in aree ed attrezzature turistiche D7



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.

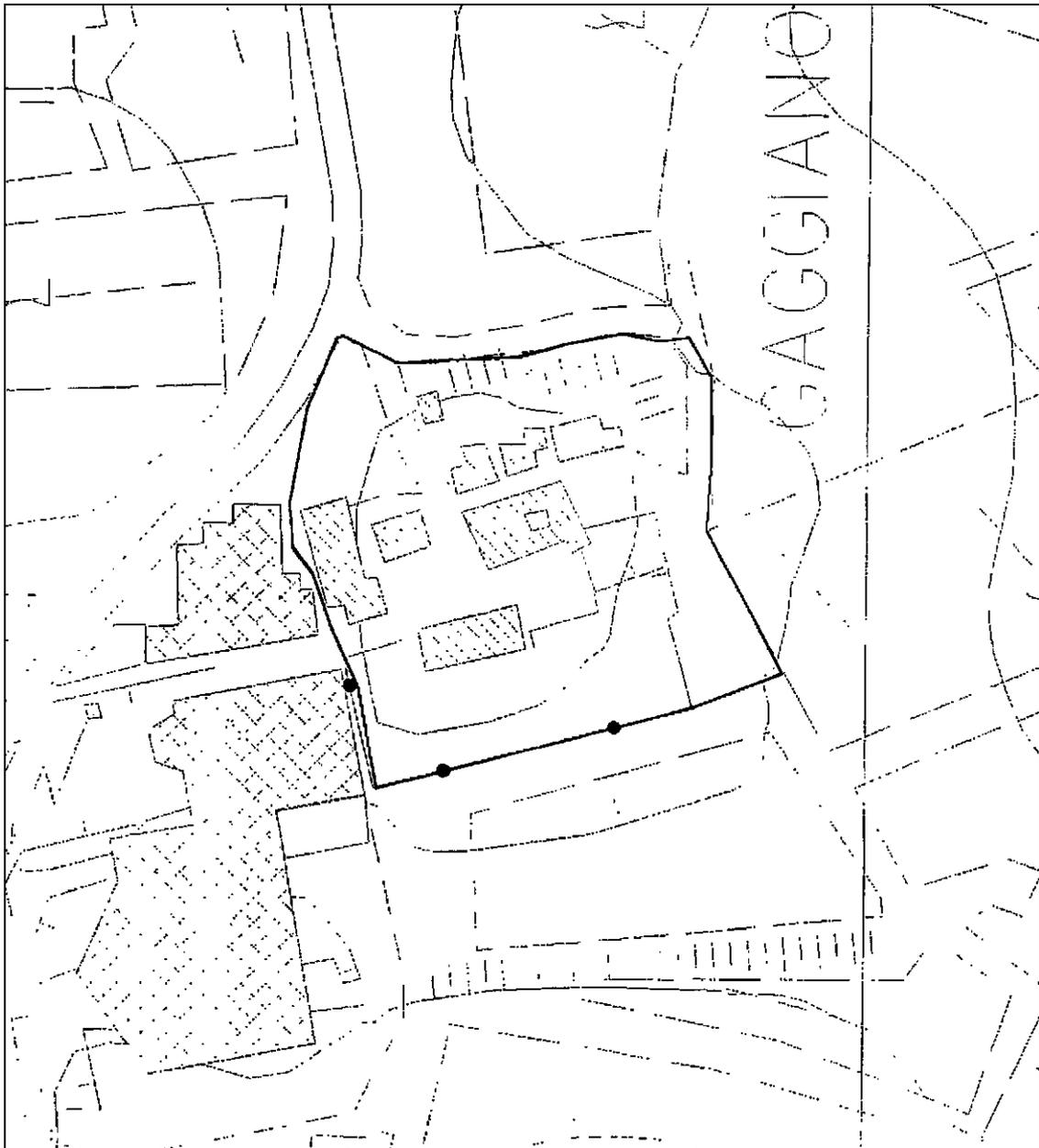
Consistenza: L'intervento non dovrà mutare la attuale consistenza. La categoria massima di intervento ammessa risulta definita dalle schede di classificazione del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, secondo le specifiche indicate nelle norme generali del Regolamento urbanistico, negli articoli 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.



Gaggiano - Attività ricettiva





Foci - Strada Provinciale 1

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è posta sulla strada provinciale per S.Gimignano, ai margini della zona industriale. Negli edifici oggetto di intervento è già esistente una attività turistico ricettiva, di cui potrà essere consentito un ampliamento.

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

Consistenza: Superficie territoriale mq. 2.150 Superficie utile massima mq. 400 Piani utili nr. 2. la superficie utile massima sopra definita è ulteriormente incrementabile di una percentuale del 8% in caso si realizzino interventi che abbiano caratteristiche di basso impatto ambientale, di corretto uso dei materiali e della risorse e di qualità energetica, secondo le specifiche caratteristiche definite dal Regolamento edilizio comunale.

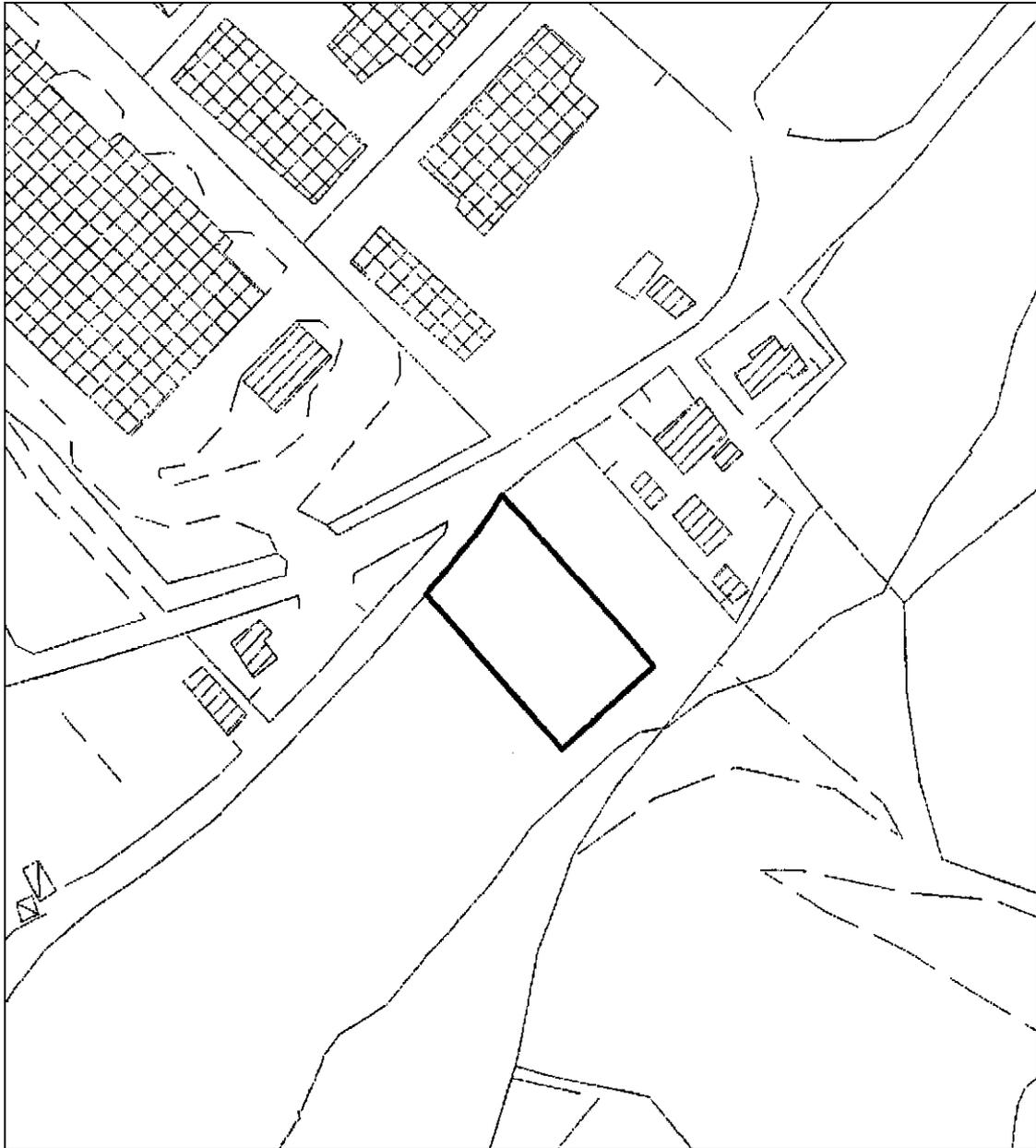
Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si proponano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Prescrizioni speciali: Non è ammessa la residenza. Dovranno essere reperite aree di sosta private per almeno 30 auto oltre a due posti per veicoli pesanti.



Foci - rada Provinciale 1



Scheda nr.60 per l'attuazione degli interventi in aree ed attrezzature turistiche D7



Foci - Strada provinciale 2

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è posta ai margini della strada provinciale per S.Gimignano, limitrofa alla zona industriale. Negli edifici oggetto di intervento è già esistente una attività turistico ricettiva e di ristorazione, di cui potrà essere consentito un ampliamento.

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

Consistenza: Superficie territoriale mq. 980. Aumento massimo 50% della consistenza attuale. Piani utili nr. 2. La superficie utile massima attuale è ulteriormente incrementante di una percentuale del 8% in caso si realizzino interventi che abbiano caratteristiche di basso impatto ambientale, di corretto uso dei materiali e della risorse e di qualità energetica, secondo le specifiche caratteristiche definite dal Regolamento edilizio comunale.

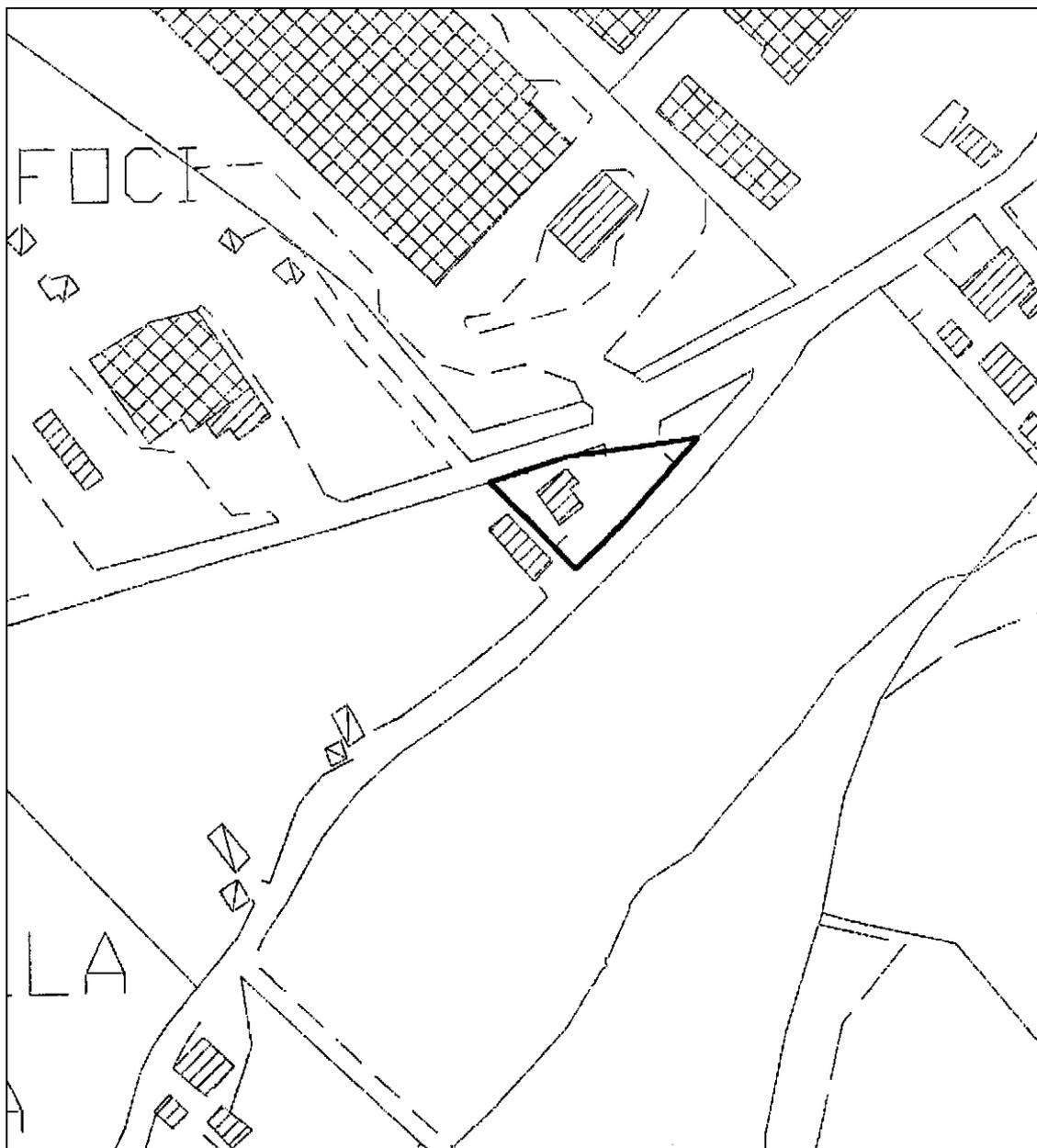
Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Prescrizioni speciali: Non è ammessa la residenza. Dovranno essere reperite aree di sosta private per almeno 30 auto oltre a due posti per veicoli pesanti.



Foci - Strada provinciale 2





Pian dei Campi Residence (1 e 2)

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento interessa una zona agricola, sulla quale sono ubicati alcuni edifici di pregio, già destinati alla attività ricettiva. Nell'area oggetto di intervento sono inoltre esistenti alcuni edifici in precedenza destinati all'allevamento o a deposito, di pessima qualità ed in evidente contrasto con l'ambiente. Si potrà procedere alla demolizione degli edifici e delle attrezzature incongrui ed alla loro sostituzione con alcuni edifici destinati alla attività ricettiva, diminuendone la qualità in relazione alla situazione generale dei luoghi e alla sopportabilità di carico urbanistico dell'area. L'intervento sarà attuabile in due diversi comparti, posti ai due lati della attuale viabilità.

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

Consistenza: Comparto 1. Superficie territoriale mq. 3.400 Superficie utile massima mq. 300 Piani utili nr. 2.

Comparto 2. Superficie territoriale mq. 9.400 Superficie utile massima mq. 500 Piani utili nr. 2.

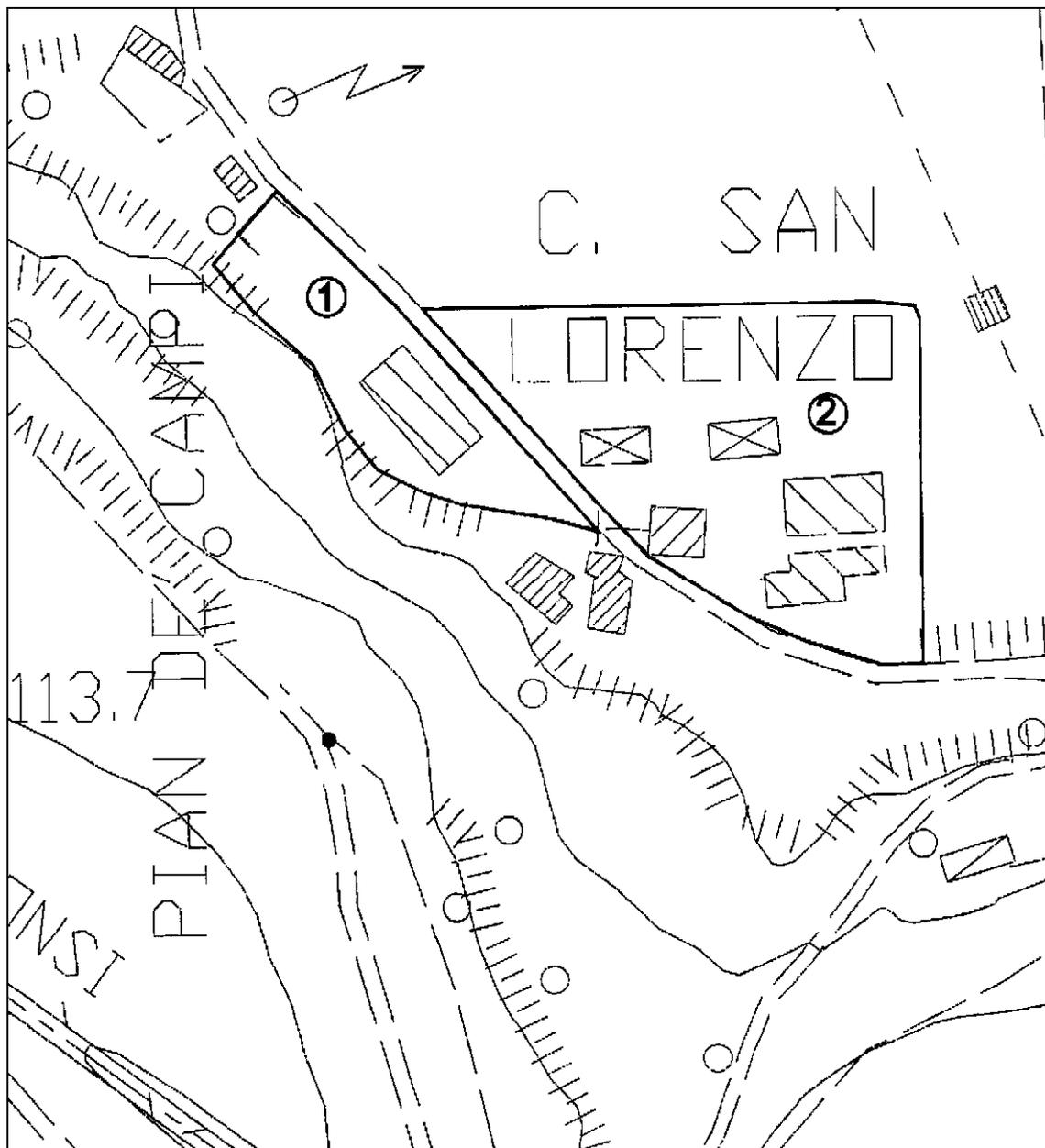
Le superfici utili massime indicate sono ulteriormente incrementate di una percentuale del 8% in caso si realizzino interventi che abbiano caratteristiche di basso impatto ambientale, di corretto uso dei materiali e della risorse e di qualità energetica, secondo le specifiche caratteristiche definite dal Regolamento edilizio comunale.

Strumento di attuazione: Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Prescrizioni speciali: L'attuazione degli interventi previsti è condizionata alla preventiva demolizione di tutti i fabbricati esistenti nell'area perimetrata. Non è ammessa la residenza. Dovranno essere reperite aree di sosta private per almeno complessivi 50 posti auto. Dovrà essere migliorato l'impatto ambientale del sistema della viabilità recente e proposta una nuova soluzione per la alberature, in quanto quelle attualmente presenti risultano incongrue rispetto alle caratteristiche della zona. Fino alla attuazione degli interventi previsti sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria. Dovrà essere realizzato e mantenuto un passaggio pubblico per l'accesso alla parte storica del borgo ed alla cappella.



Pian dei Campi Residence (1 e 2)





Staggia Senese - Nuovo albergo

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento interessa una zona sul bordo dell'abitato, già interessata attualmente da interventi di espansione. L'area è ben inserita nel tessuto urbanistico e ben collegata al centro.

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

Consistenza: Superficie territoriale mq. 6.600. Superficie fondiaria mq. 4.950 Superficie utile massima mq. 2.000 Piani utili nr. 2. La superficie utile massima attuale è ulteriormente incrementante di una percentuale del 8% in caso si realizzino interventi che abbiano caratteristiche di basso impatto ambientale, di corretto uso dei materiali e della risorse e di qualità energetica, secondo le specifiche caratteristiche definite dal Regolamento edilizio comunale.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione di un parcheggio e del verde pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 20 posti auto.

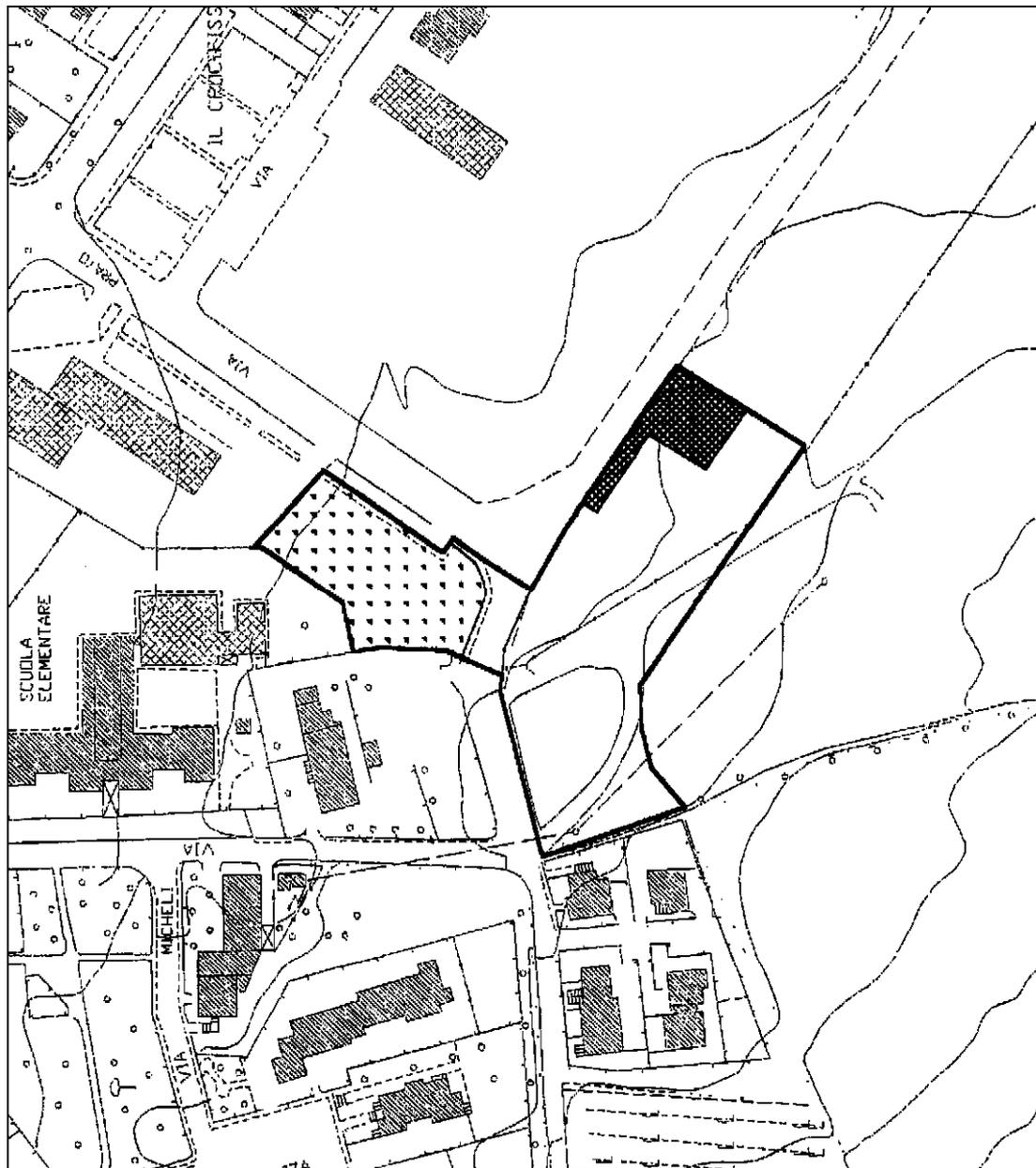
Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Prescrizioni speciali: Non è ammessa la residenza. Dovranno essere reperite aree di sosta private per almeno 50 auto oltre a due posti autobus.



Staggia Senese - Nuovo albergo



Scheda nr.63 per l'attuazione degli interventi in aree ed attrezzature turistiche D7



Staggia Senese - (Ex cinema teatro)

Dati generali

Descrizione: L'edificio è composto dai locali dell'ex cinema teatro che occupano gran parte del piano terreno e da una struttura ricettivo residenziale in fase di ultimazione, comprendente 6 monolocali. Sono esclusi dalla destinazione turistica i tre alloggi esistenti nel complesso da vecchia data.

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

Consistenza: L'edificio dovrà essere mantenuto nella consistenza attuale.

Gradi di intervento ammessi: Il grado di intervento ammesso è quello della ristrutturazione edilizia. Per la utilizzazione dell'ex cinema teatro il grado di intervento ammesso è quello del restauro conservativo, senza suddivisioni interne.

Destinazioni ammesse: E' ammessa la destinazione turistico ricettiva, che dovrà mantenere una unica gestione per tutti i locali.

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.



Staggia Senese - (Ex cinema teatro)



Scheda nr. 64 per l'attuazione degli interventi in aree ed attrezzature turistiche D7



Cinciano

Dati generali

Descrizione: L'area interessa una zona agricola in cui è stata realizzata una struttura alberghiera in un immobile.

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

Consistenza: Dovrà essere mantenuta la consistenza degli immobili attuali, salvo un incremento pari a mq. 140 di superficie utile complessiva per la realizzazione di un ampliamento della attività alberghiera. La superficie utile massima sopra indicata è ulteriormente incrementante di una percentuale del 8% in caso si realizzino interventi che abbiano caratteristiche di basso impatto ambientale, di corretto uso dei materiali e della risorse e di qualità energetica, secondo le specifiche caratteristiche definite dal Regolamento edilizio comunale.

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Prescrizioni speciali: Non è ammessa la residenza, ad eccezione di eventuali alloggi di servizio esistenti.



Cinciano



Scheda nr. 65 per l'attuazione degli interventi in aree ed attrezzature turistiche D7



7. Borghi rurali

Articolo 51

	Perimetro aree
	Viabilità pubblica
	Giardini pubblici
	Parcheggi pubblici
	Allineamenti obbligatori
	Superficie fondiaria



Fontana

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento interessa una zona sul margine sud dell'abitato, nelle adiacenze di alcuni edifici esistenti. Il tessuto edilizio attuale è costituito da edifici isolati, in gran parte di recente costruzione. L'intervento si pone l'obiettivo di creare una sorta di completamento del tessuto esistente chiudendo il sistema degli edifici isolati con la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione, quali un parcheggio ed un piccolo giardino. Gli edifici saranno serviti dalla attuale viabilità, mentre la nuova strada prevista dovrà servire come un nuovo accesso a tutto l'abitato, in modo da poter dimettere l'attuale innesto sulla strada provinciale.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona C1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 9.350 Superficie fondiaria mq. 4.950 Superficie utile massima mq. 750 Piani utili nr. 2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione della nuova strada di accesso, per la realizzazione di un parcheggio e del verde pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

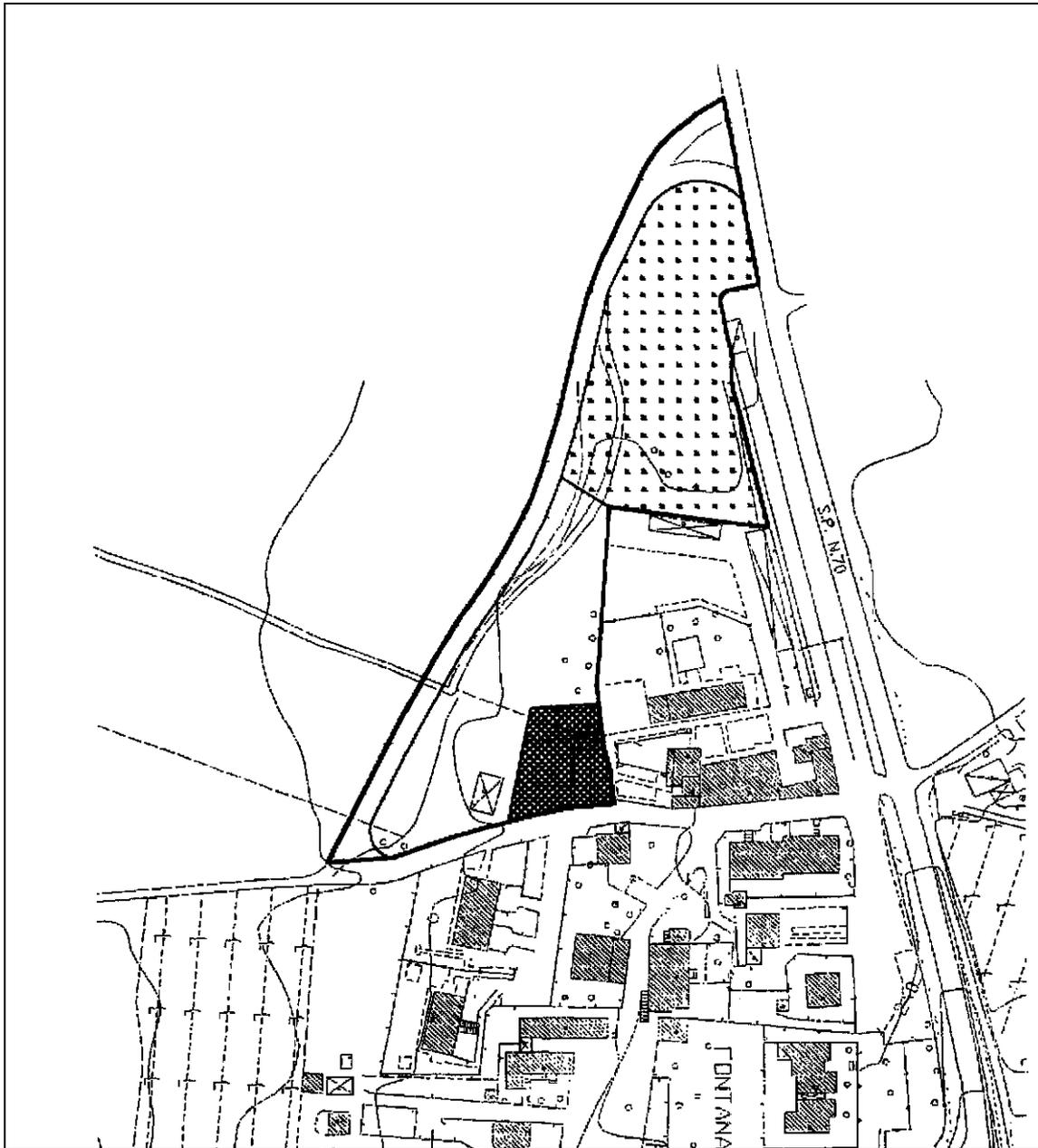
Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno posti auto ed un giardino nella consistenza indicata in planimetria.

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si proponessero soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.



Fontana



Scheda nr.66 per l'attuazione degli interventi nei borghi rurali



Montemorli

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento interessa una zona compresa fra l'edificato e la nuova strada di accesso all'abitato. Il tessuto edilizio attuale è costituito da edifici isolati, in gran parte di matrice agricola. L'intervento si pone l'obiettivo di completare l'edificato con un edificio che dovrà presentare le stesse caratteristiche tipologiche di quelli esistenti di maggior pregio. Per la realizzazione del nuovo fabbricato si dovrà demolire l'attuale costruzione di ricovero esistente, totalmente incongrua e precaria.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona C1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 2.650 Superficie fondiaria mq. 2.200 Superficie utile massima mq. 300 Piani utili nr. 2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione di un parcheggio. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 5 posti auto.

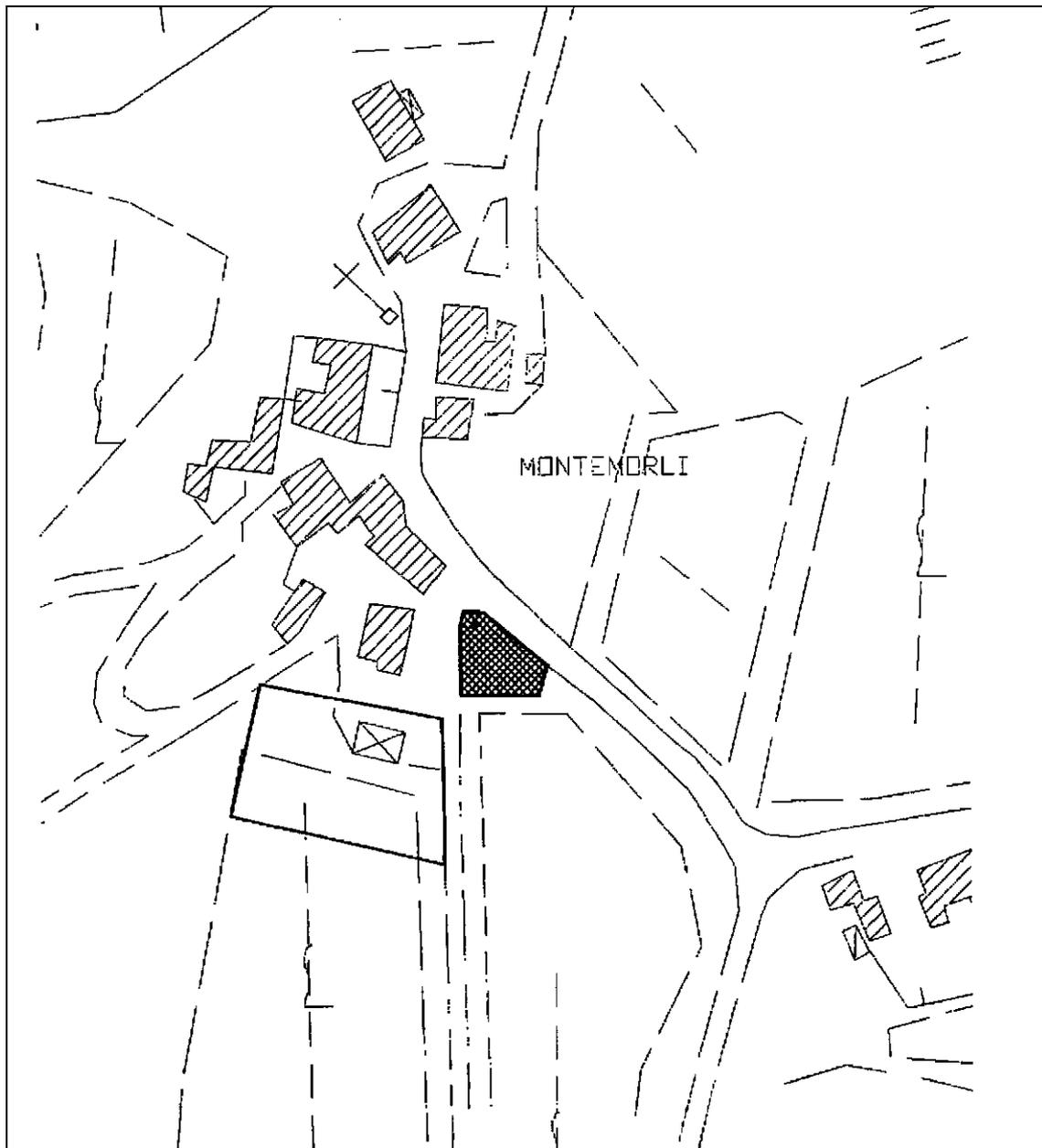
Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Note: La consistenza prevista include quella dell'attuale costruzione da demolire. Data la modesta dimensione dell'intervento non sono applicabili le norme di incremento della superficie utile assegnata per interventi di edilizia convenzionata, di cui l'articolo 30 comma 8 della norme di attuazione del Regolamento urbanistico.



Montemorli



Scheda nr.67 per l'attuazione degli interventi nei borghi rurali



San Giorgio

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è ubicata nei pressi della strada interna di servizio all'abitato, in adiacenza all'edificio della ex scuola rurale. Il tessuto edilizio attuale è costituito da edifici isolati, in gran parte di matrice agricola. L'intervento si pone l'obiettivo di completare l'edificato con fabbricati che dovranno presentare le stesse caratteristiche tipologiche di quelli esistenti di maggior pregio.

Zona omogenea: C ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona C1.

Consistenza: Superficie territoriale mq. 1.750 Superficie fondiaria mq. 1.650 Superficie utile massima mq. 500 Piani utili nr. 2.

Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione di un parcheggio. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 10 posti auto.

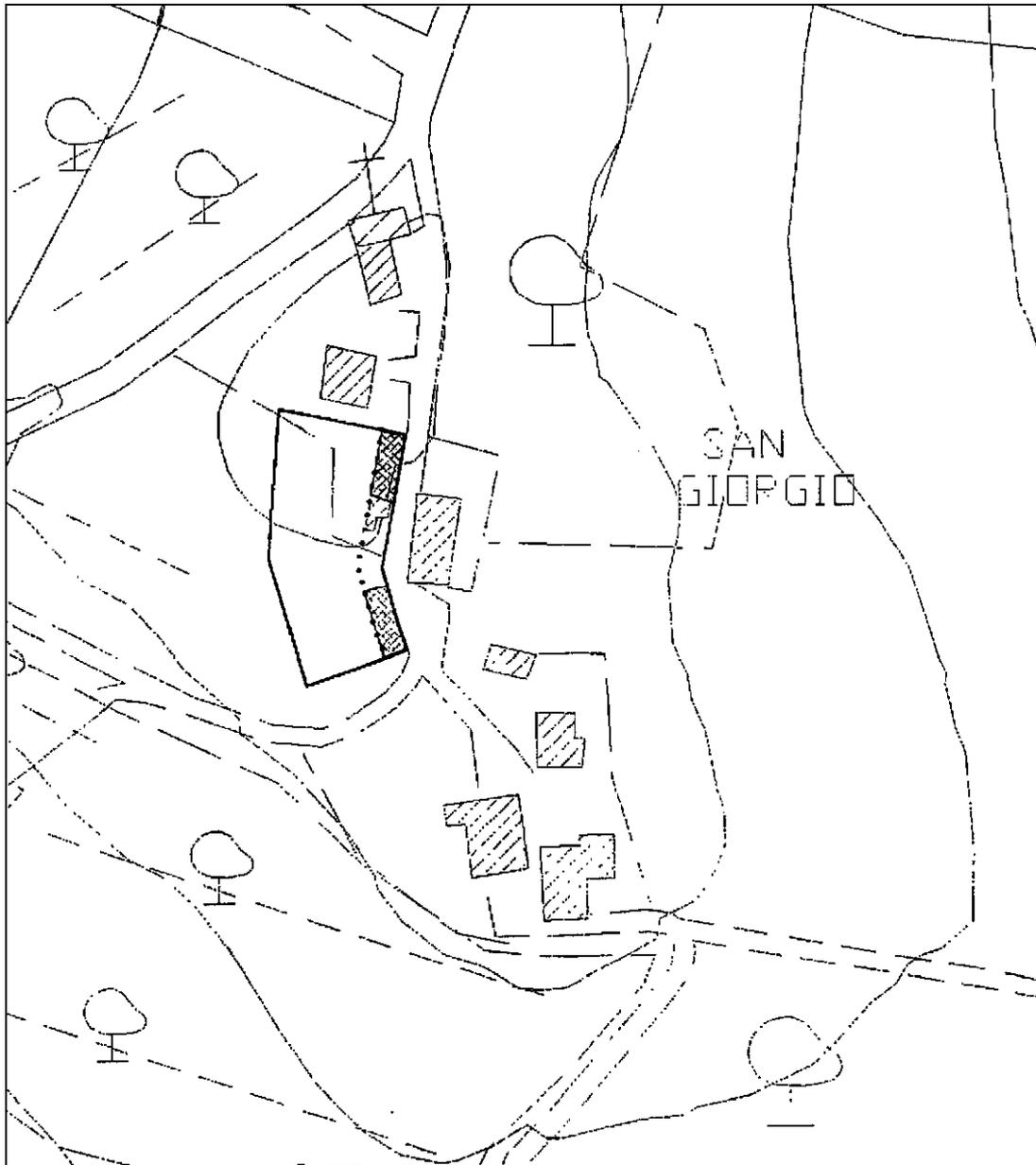
Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Note: E' vietata la realizzazione di ogni tipo e genere di recinzione sul lato strada per i nuovi edifici. Il modello insediativi di riferimento dovrà essere simile a quello dell'edificio esistente di fronte al lotto. La consistenza prevista include quella dell'attuale costruzione da mantenere. Data la modesta dimensione dell'intervento non sono applicabili la norme di incremento della superficie utile assegnata per interventi di edilizia convenzionata, di cui l'articolo 30 comma 8 della norme di attuazione del Regolamento urbanistico. In relazione alle particolari caratteristiche dell'insediamento potrà essere proposta la realizzazione in non più di due distinti interventi, con presentazione di una progettazione che valuti comunque le possibili relazioni con la parte residua.



San Giorgio





Gavignano

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è costituita da un lotto occupato da una costruzione, ubicato nella parte a monte dell'abitato.

Zona omogenea: E ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444.

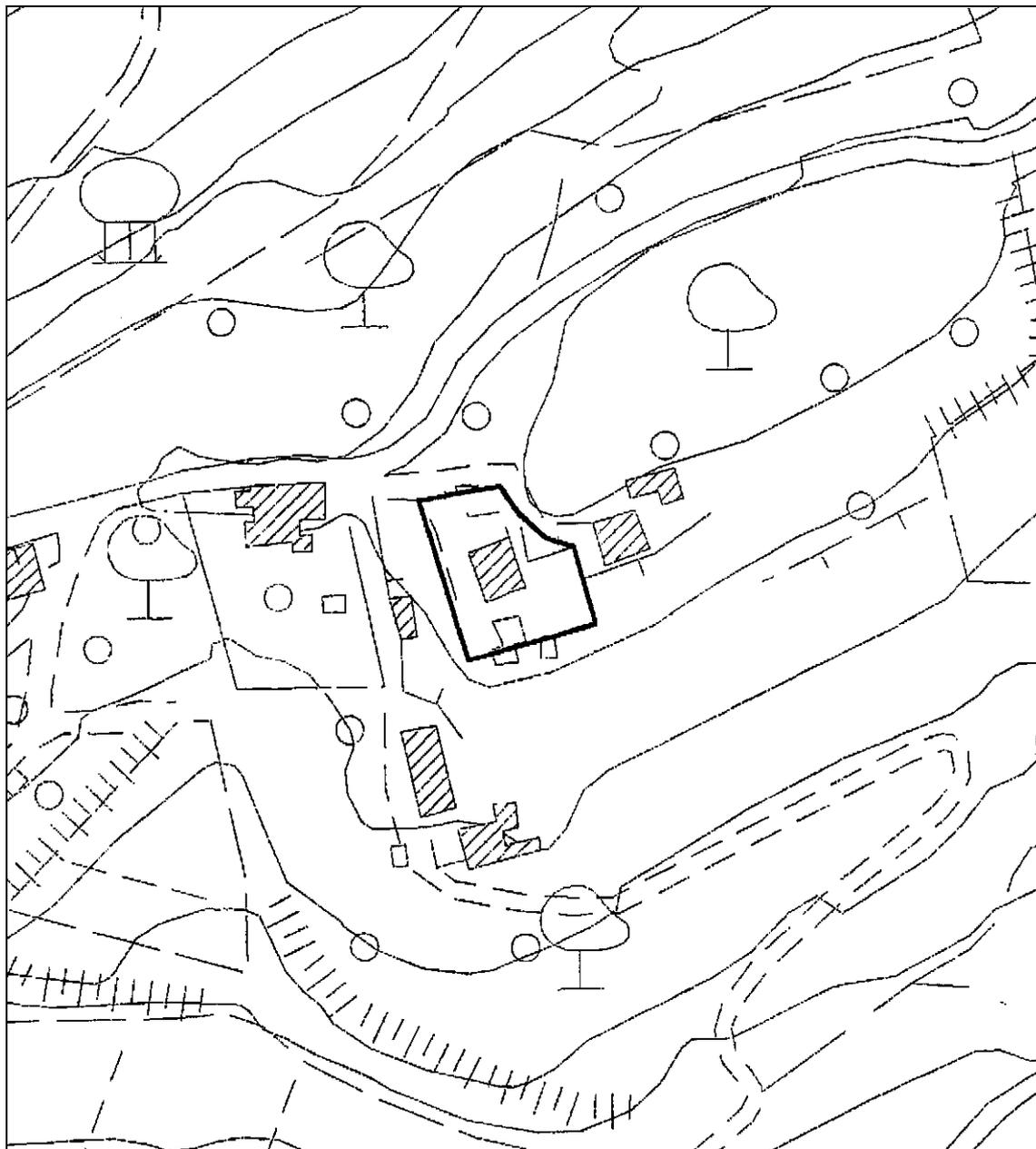
Consistenza: Potrà essere incrementata la consistenza dell'edificio attuale di una percentuale pari al 50%

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto.

Note: Dovrà essere realizzato un ampliamento dell'edificio esistente, salvaguardandone i caratteri tipici.



Gavignano



Scheda nr.69 per l'attuazione degli interventi nei borghi rurali



9. Zone agricole

	Perimetro aree
	Viabilità pubblica
	Giardini pubblici
	Parcheggi pubblici
	Allineamenti obbligatori
	Superficie fondiaria



Gaggiano - cantine

Dati generali

Descrizione: L'intervento è relativo alla possibilità di ulteriore ampliamento dell'edificio destinato a cantine, che presenta, già adesso, dimensioni industriali ed è situato nel nucleo rurale di Gaggiano.

Zona omogenea: "E" ai sensi del D.M. n. 1444/'68 (art. 42 c. 7 N.T.A.).

Consistenza: L'ampliamento è consentito nei limiti massimi di ulteriori mq. 1.000 di superficie coperta e di mc. 10.000 di nuovo volume, con altezze che non potranno superare le massime degli edifici esistenti.

Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto convenzionato. La convenzione dovrà prevedere quanto indicato all'art. 42 comma 5 delle N.T.A.

Vincoli specifici: L'intervento di ampliamento deve essere posizionato in contiguità con il perimetro dell'attuale edificio-cantine e, comunque, all'interno dell'area di pertinenza indicata nella scheda grafica. Il progetto di ampliamento deve contenere interventi di mitigazione ambientale, fra cui quello di inerbimento delle coperture.



Gaggiano - cantine



Scheda nr. 70 per l'attuazione degli interventi nelle zone agricole



INDICE

<i>Scheda</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Pagg.</i>
	1. Cave ed attività estrattive	5
1	La Querciola	6
2	Strolla	8
3	Villole	10
4	Lisoia	12
	2. Centro storico	15
5	Nuova costruzione - via Becheroni	16
6	Nuova costruzione - via Trento	17
7	Nuova costruzione - via Vittorio Veneto	18
8	Nuova costruzione - piazza Cavour	19
9	Nuova costruzione - via Montorsoli	20
10	Nuova costruzione - via Gallurì	21
11	Nuova costruzione - Staggia Senese	22
12	Piano di recupero - via Trento	23
13	Piano di recupero - via Vittorio Veneto	24
14	Piano di recupero - piazza Savonarola	25
15	Piano di recupero - via Caprini	26
16	Piano di recupero - via Poggio Bonizio	27
17	Modifica copertura - Staggia Senese	28



<i>Scheda</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Pagg.</i>
	4. Zona di espansione C1	79
42	Casalino	80
43	Mocarello 1	82
44	Staggia Senese 1	84
45	Staggia Senese 2	86
46	Malerbi	88
47	Calcinaia	90
48	Mocarello 2	92
49	Le Lame	94
50	Bellavista 1	96
51	Bellavista 2	98
	5. Zone per Servizi D3	101
52	Drove-Campomaggio	102
	6. Zone di Sostituzione D5	105
53	Coniano	106
54	Pian dei Pini	108
55	Campotatti	110
56	Anghereccia	112
	7. Aree ed attrezzature turistiche D7	115
57	Campeggio	116
58	Le Piaggiole	118
59	Gaggiano Attività ricettiva	120
60	Foci Strada Provinciale 1	122
61	Foci Strada Provinciale 2	124



<i>Scheda</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Pagg.</i>
62	Pian dei Campi 1 e 2	126
63	Staggia Senese Nuovo albergo	128
64	Staggia Senese ex Cinema teatro	130
65	Cinciano	132
	8. Borghi rurali	135
66	Fontana	136
67	Montemorli	138
68	San Giorgio	140
69	Gavignano	142
	9. Zone agricole	145
70	Gaggiano - cantine	146