Comune di Poggibonsi

Provincia di Siena

Regolamento urbanistico

Schede di attuazione

Aggiornate all'9 variante al R.U.

Aprile 2011

Regolamento urbanistico

Schede di attuazione

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

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.

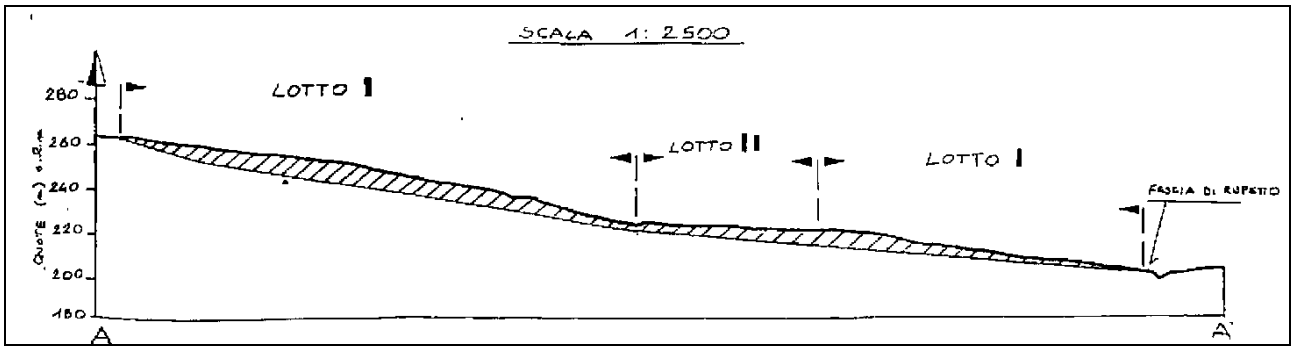
Prescrizioni: Prima di procedere alla coltivazione del II lotto il I lotto dovrà essere già recuperato all'uso agrario. I limiti di coltivazione planimetrici ed altimetrici sono quelli indicati. Verifica sistematica della stabilità dei fronti di scavo e del profilo finale.

Dati dimensionali:	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

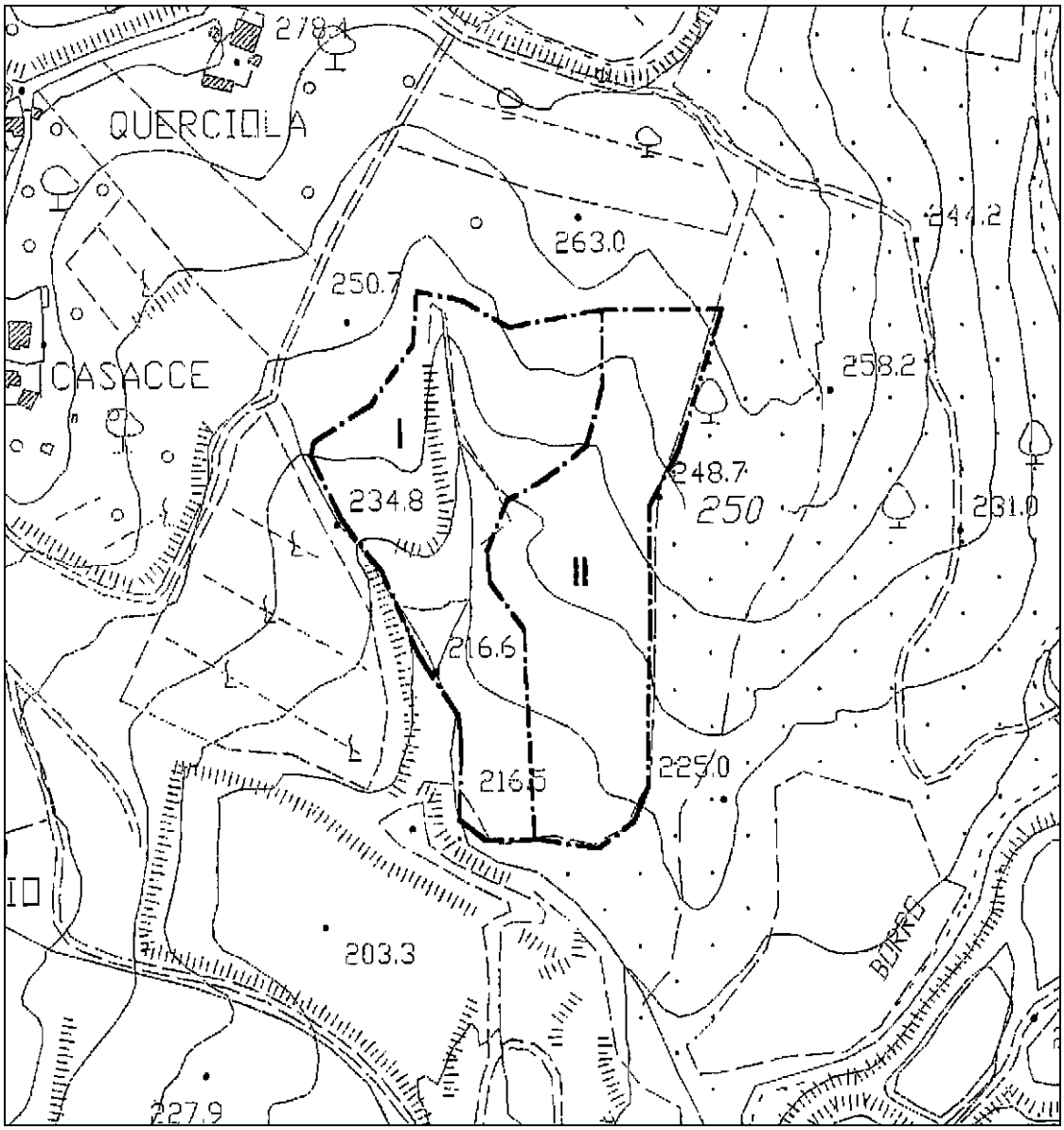
Elementi per il ripristino: Rimodellamento finale ondulato simile alla geometria dei versanti limitrofi, conservando in forma meno incisa il drenaggio dei fossi attuali ad ovest ed al centro dell'area, con destinazione finale ad uso agricolo (seminativo asciutto).

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



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.

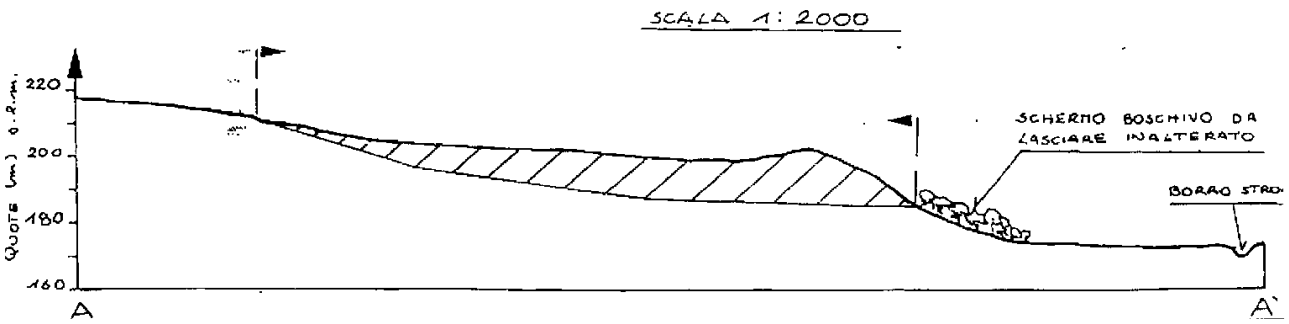
Prescrizioni: Regolarizzazione della superficie agricola finale con idonee canalette per il drenaggio delle acque superficiali.

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

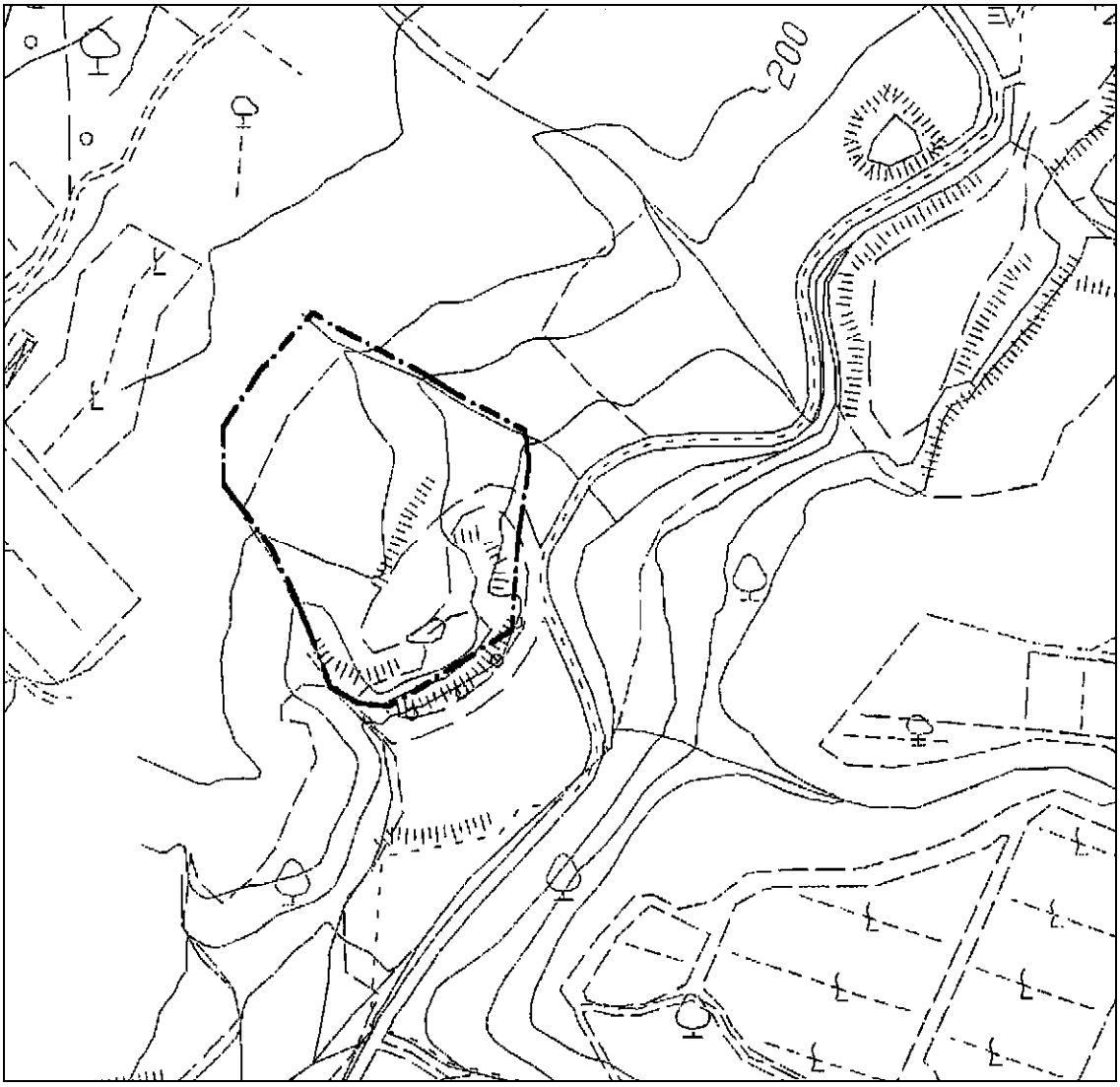
Elementi per il ripristino: Rimodellamento finale in unica pendenza con riuso agricolo dell'area escavata. Schermo boscato da lasciare inalterato nella fascia sud dell'area.

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.

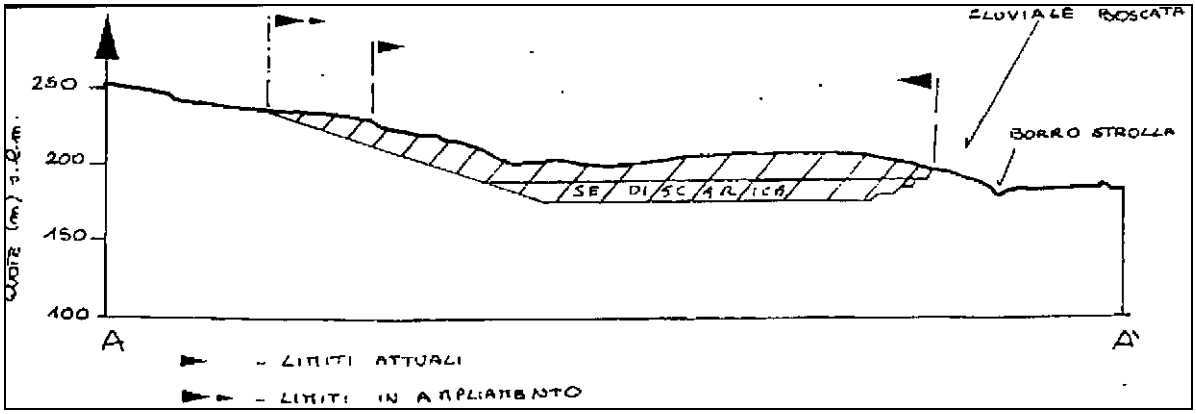
Prescrizioni: Rimodellamento della scarpata di monte fino ad ottenere un angolo di declivio compatibile con la stabilità dello stesso. Gli eventuali materiali ghiaiosi scartati dovranno essere ricollocati nel mercato degli inerti. Dovrà essere posta particolare attenzione alla sistemazione delle acque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

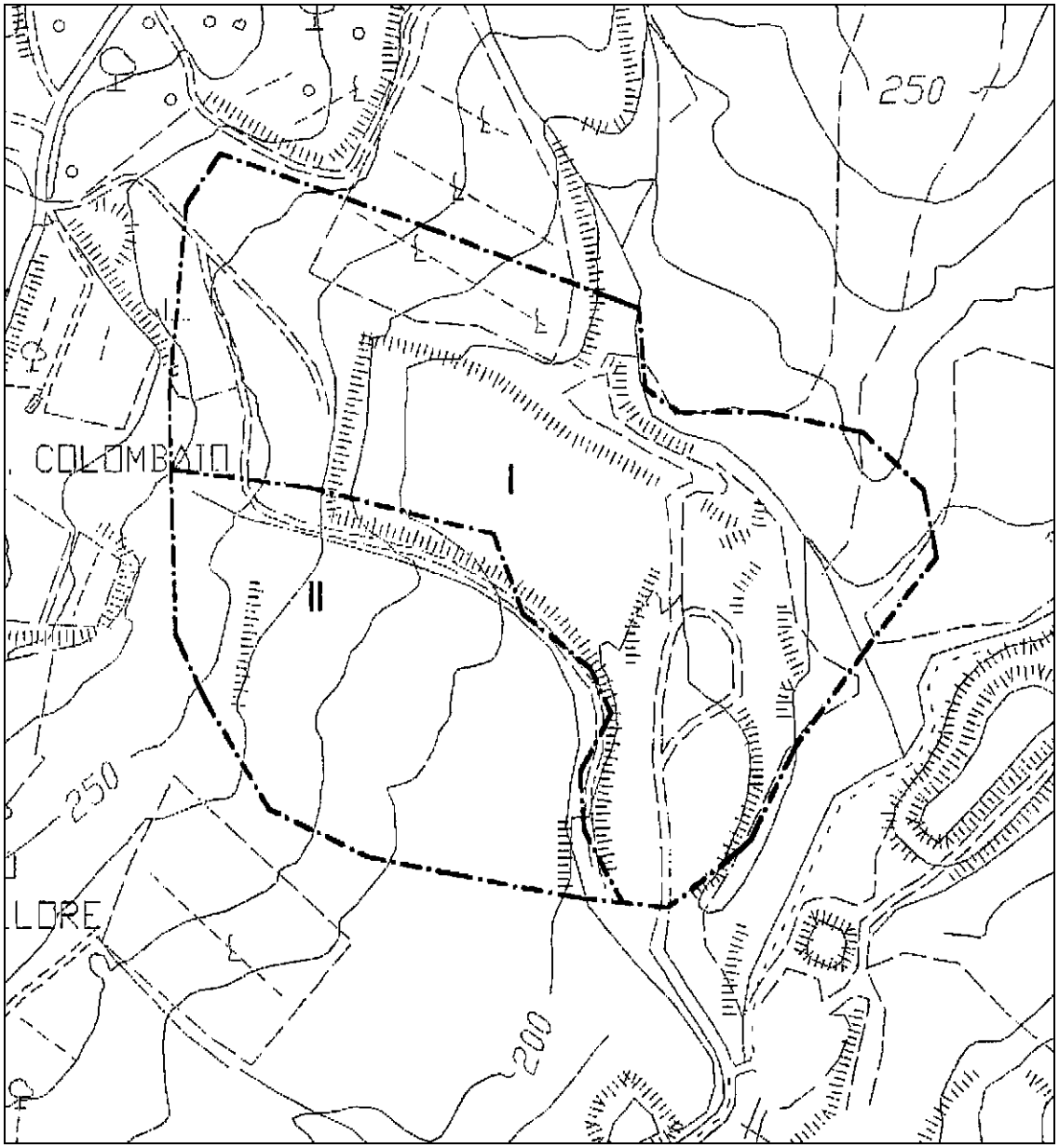
Elementi per il ripristino: Rimozione dei cumoli di scarto e rimodellamento dell'area, riporto del suolo accantonato in precedenza e riuso agricolo.

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.

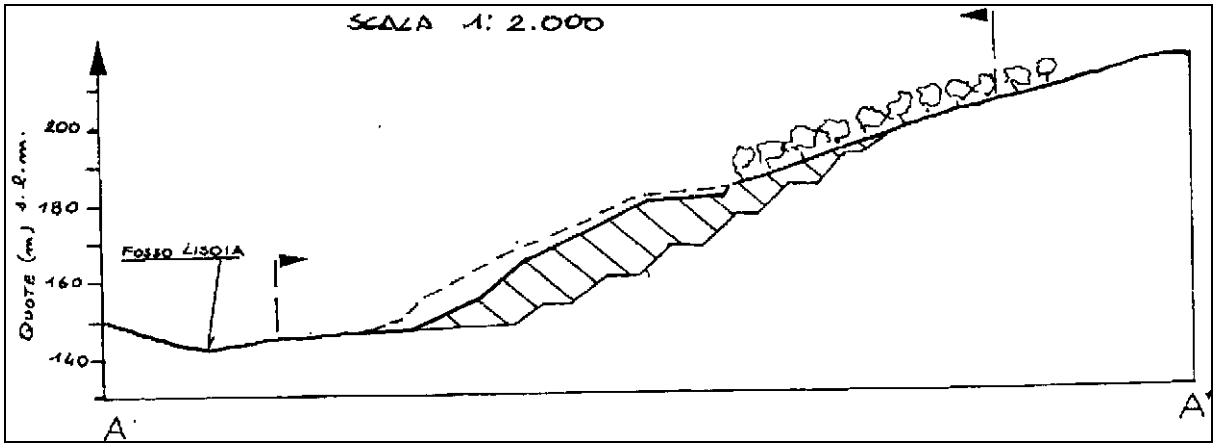
Prescrizioni: I limiti di coltivazione planimetrici ed altimetrici sono quelli indicati. Verifica sistematica della stabilità dei fronti di scavo e del profilo finale.

Volumi di scavo totale: mc. 230.000.

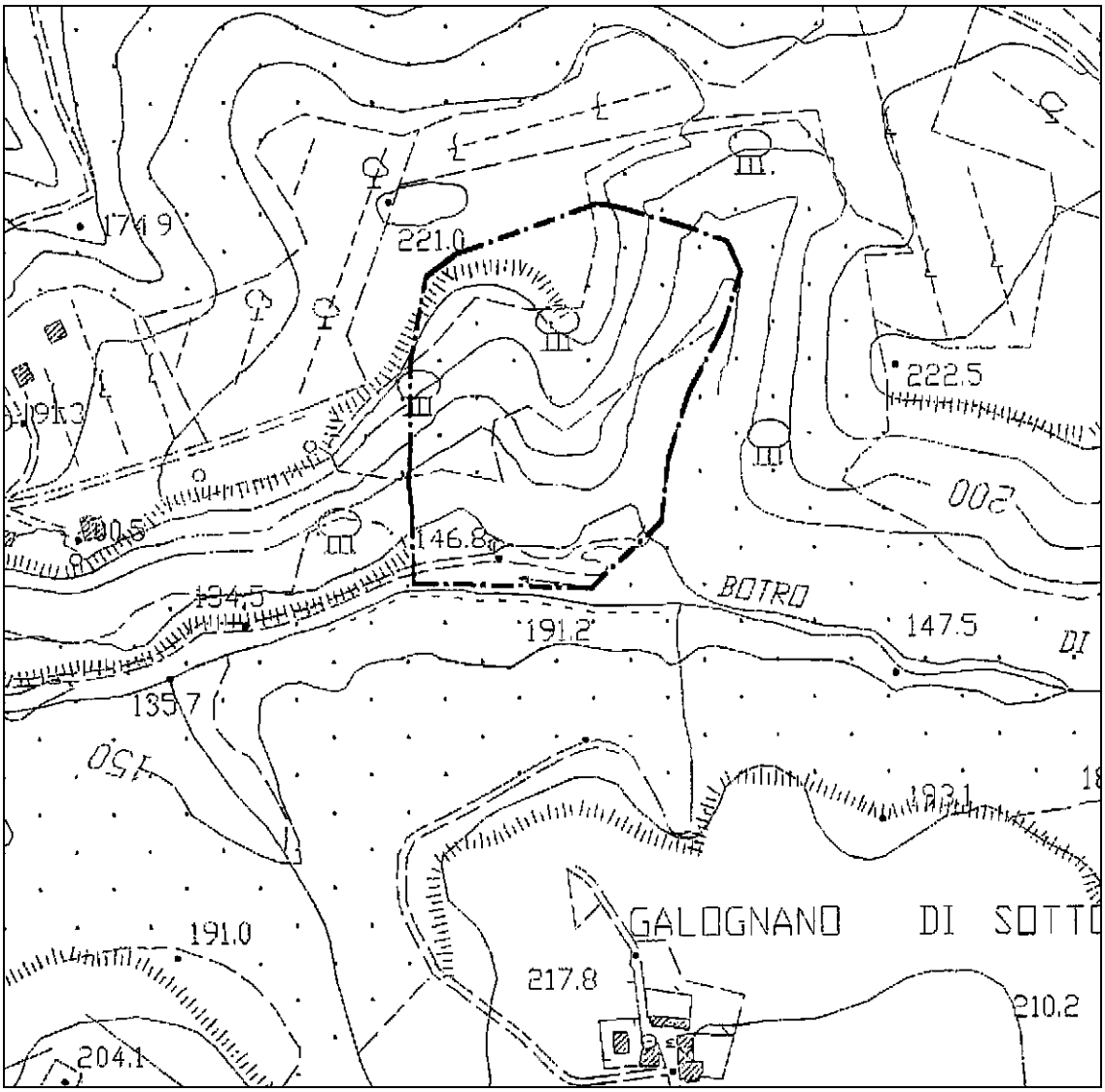
Elementi per il ripristino: Ripiantumazione dei gradoni a partire dall'alto con essenze forestali tipiche della zona. Le pareti verticali dei gradoni dovranno essere lasciate intatte a testimonianza della escavazione. Nella parte pianeggiante del piazzale di fondo dovrà essere reimpiantato il bosco.

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:

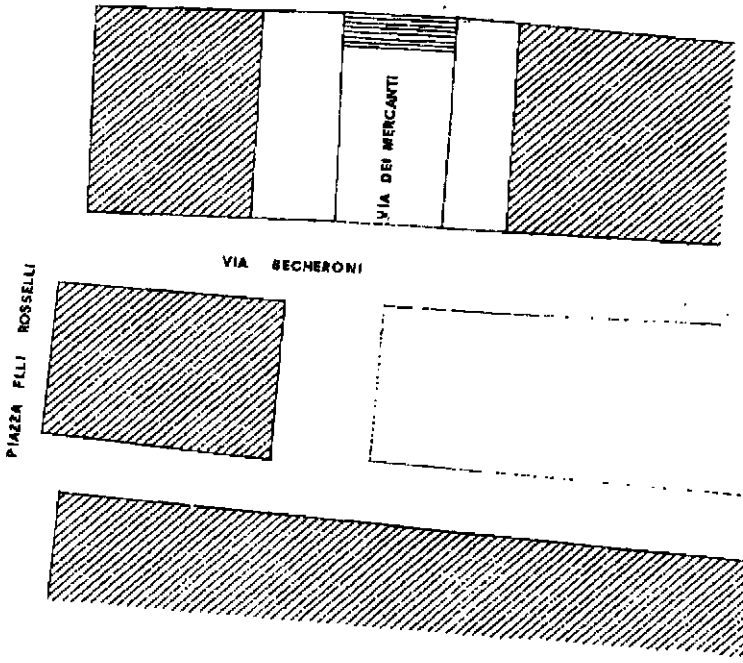


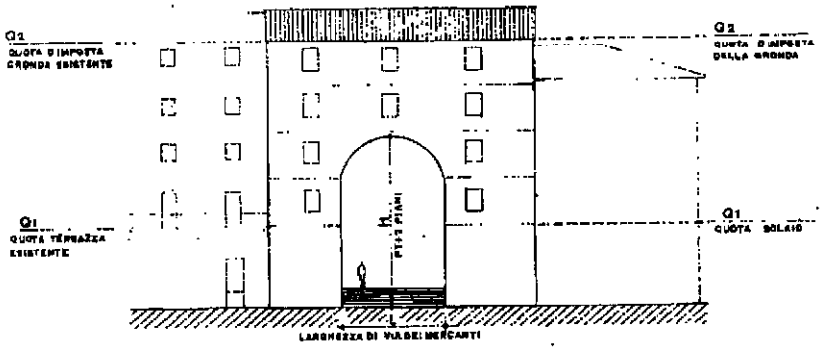
Lisoia


221.0
222.5
146.8
BOTRO
147.5
191.2
135.7
191.0
217.8
210.2
204.1
GALOGNANO DI SOTTO

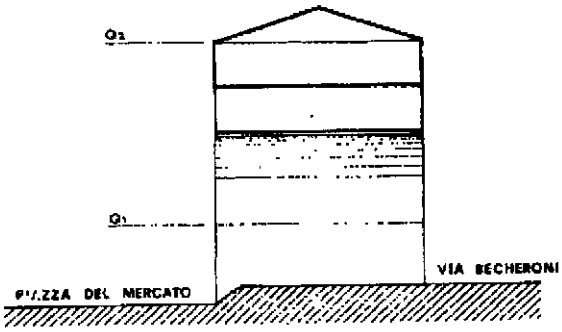
2. Centro storico

Nuova costruzione in Via Becheroni



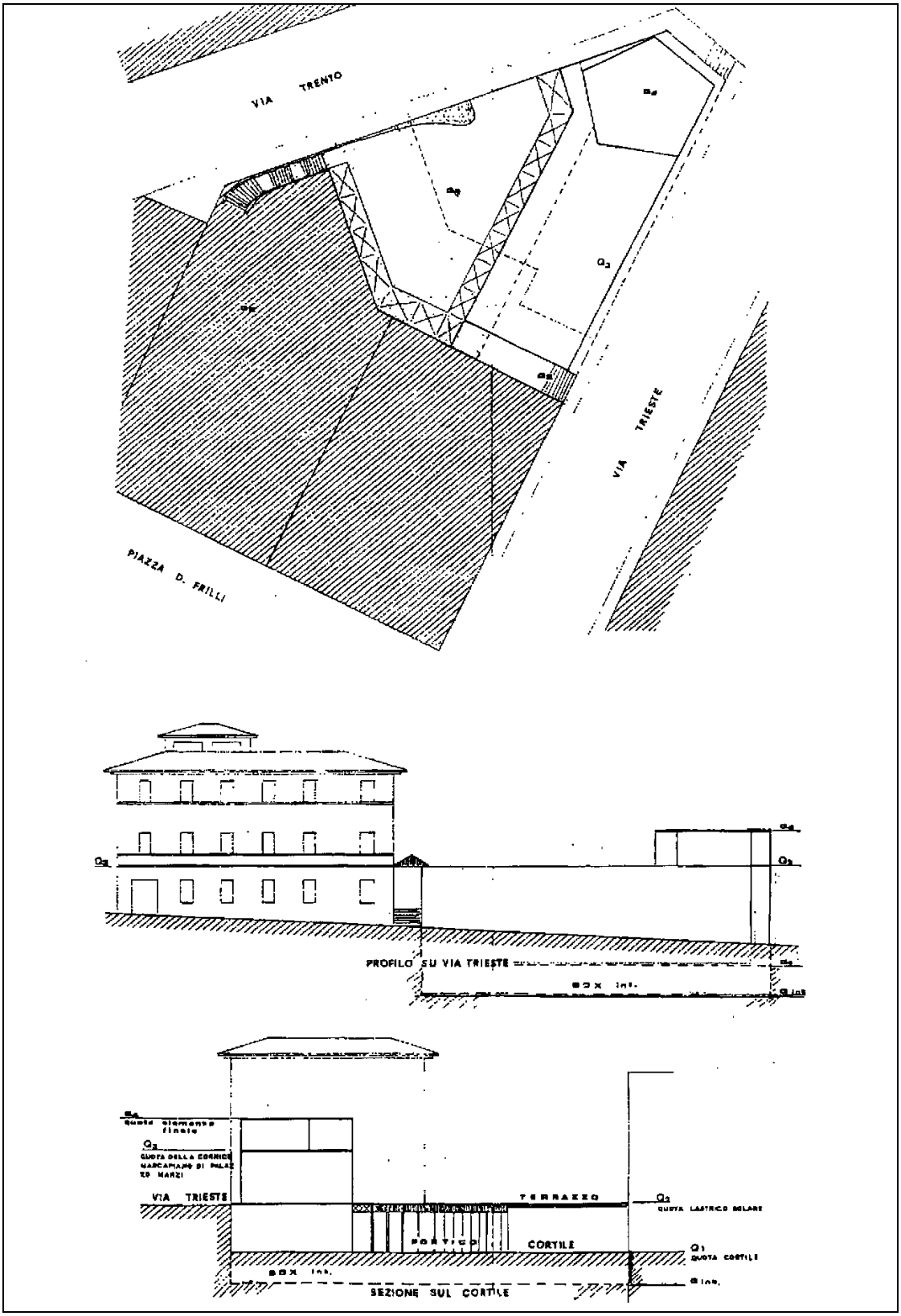


PROFILO SU PIAZZA DEL MERCATO

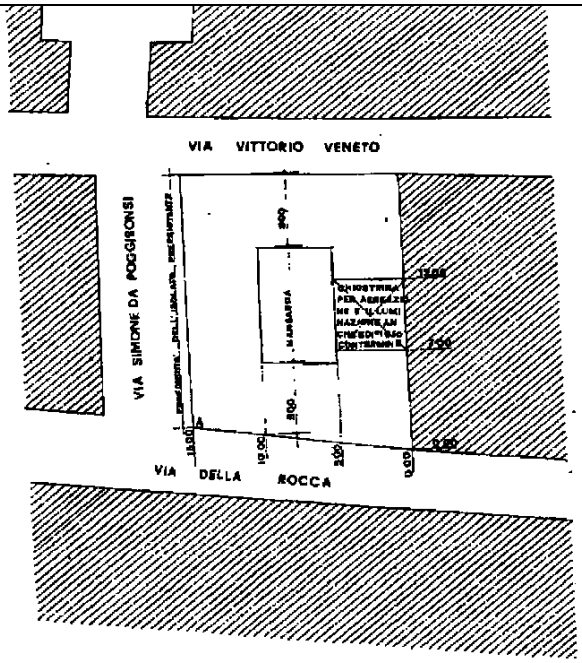


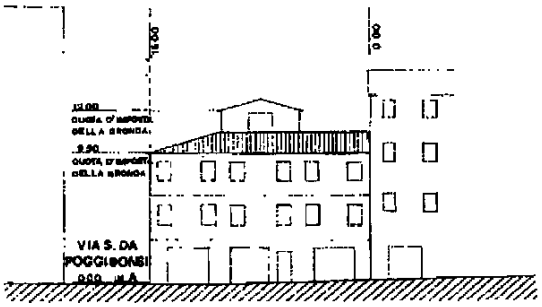
SEZIONE IN MEZZERIA

Nuova costruzione in Via Trento

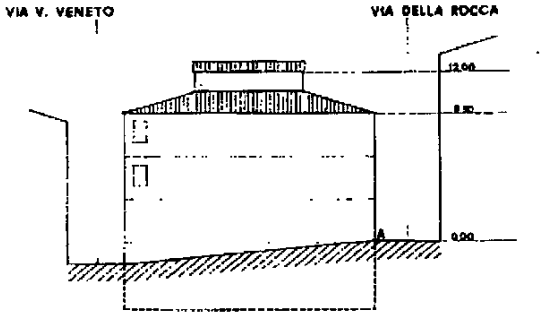


Nuova costruzione in Via Vittorio Veneto



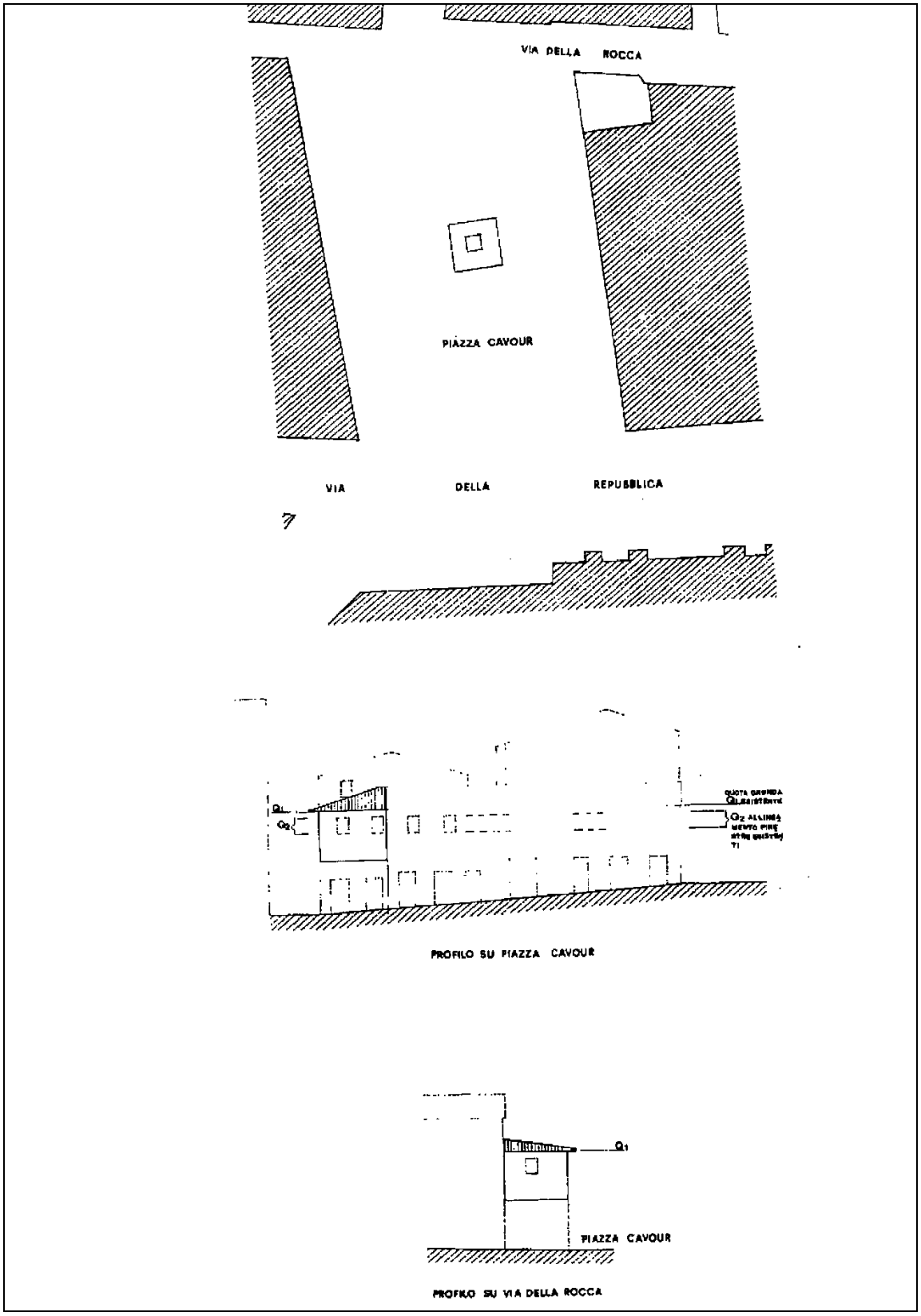


PROFILO SU VIA DELLA ROCCA

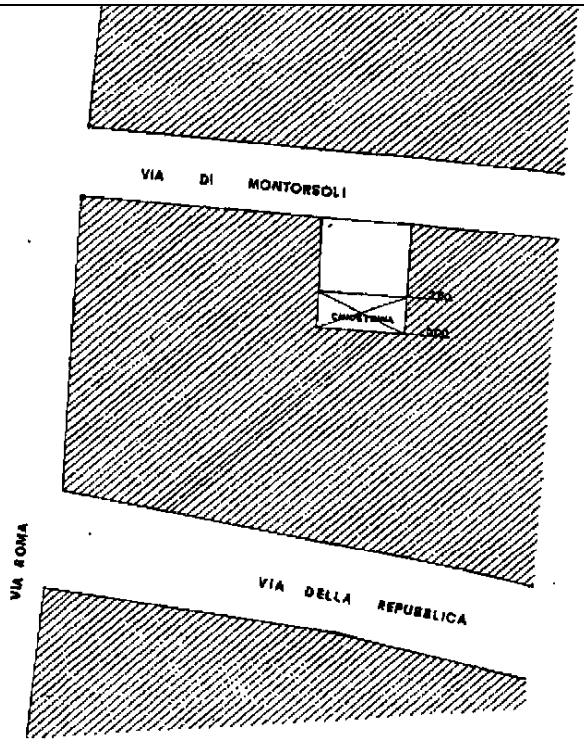


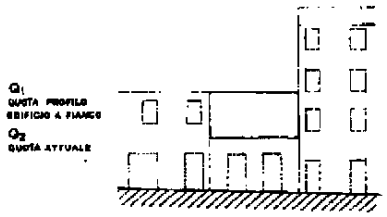
PROFILO SU VIA S. DA POGGIBONSI

Nuova costruzione in Piazza Cavour

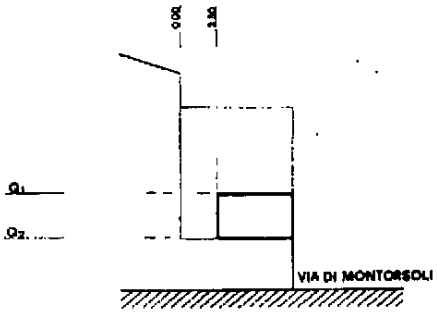


Nuova costruzione in Via Montorsoli



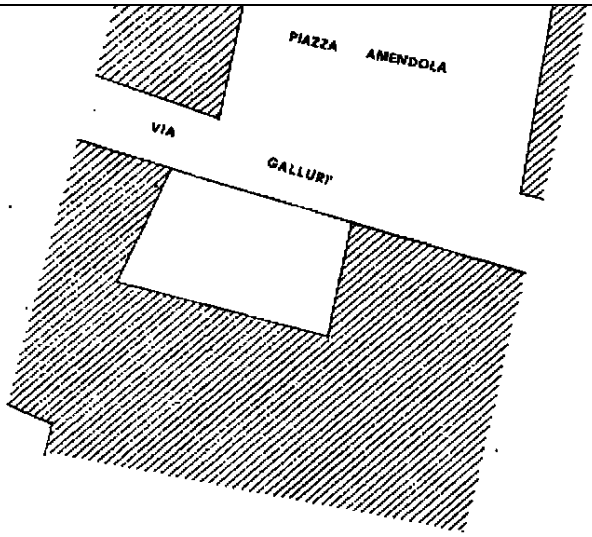


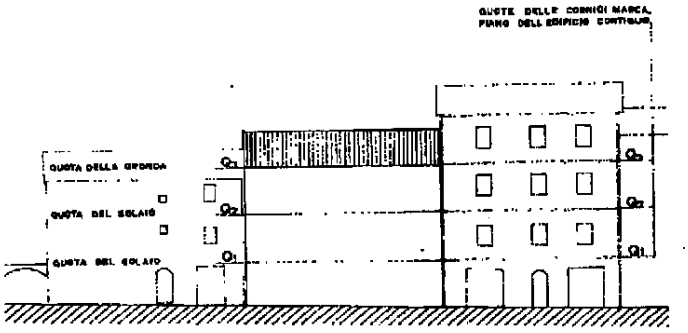
PROFILO SU VIA DI MONTORSOLI



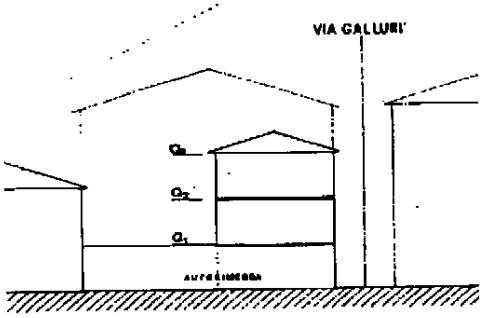
SEZIONE IN MEZZERIA

Nuova costruzione in Via Gallurì



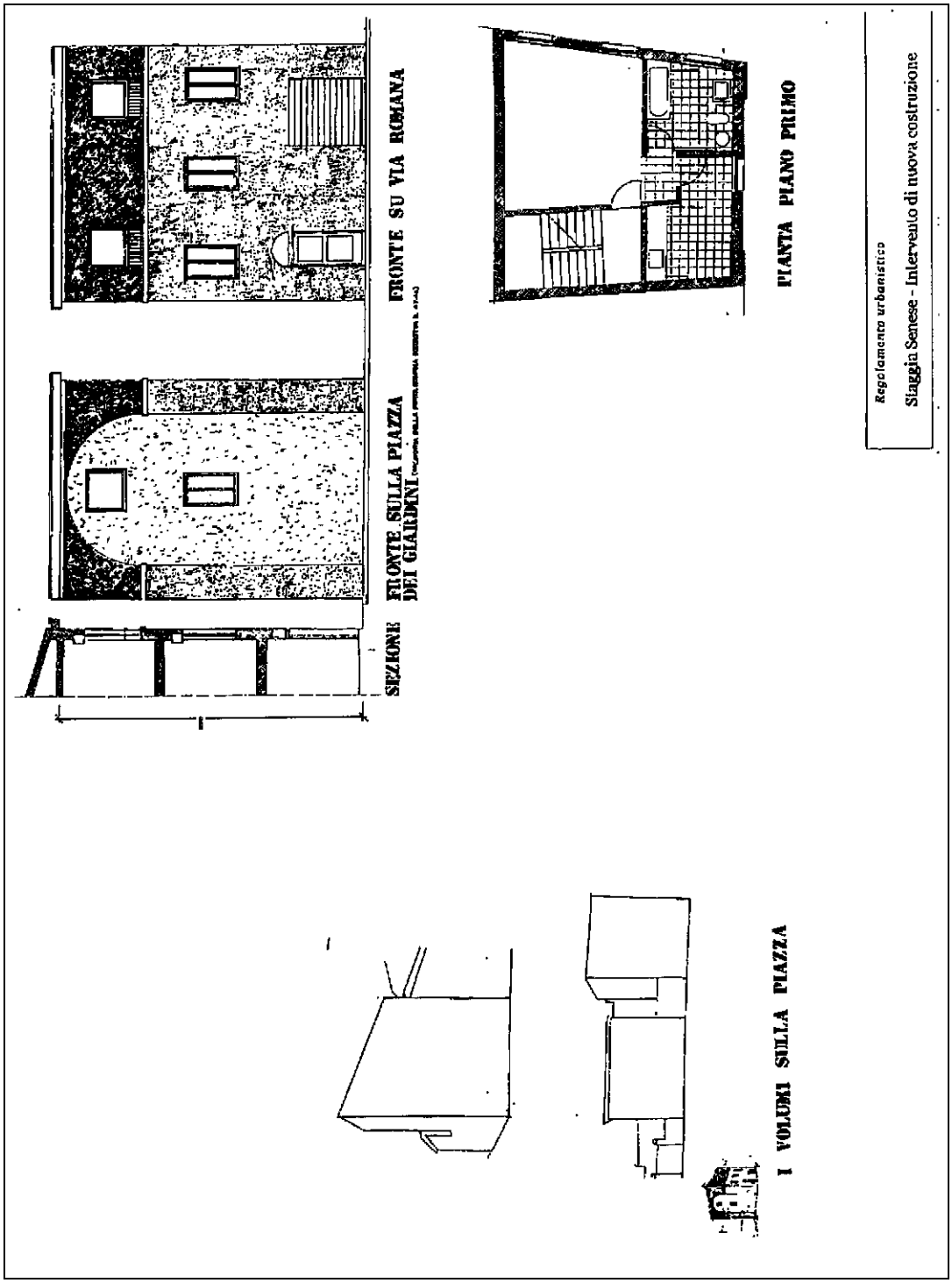


PROFILO SU VIA GALLURI'

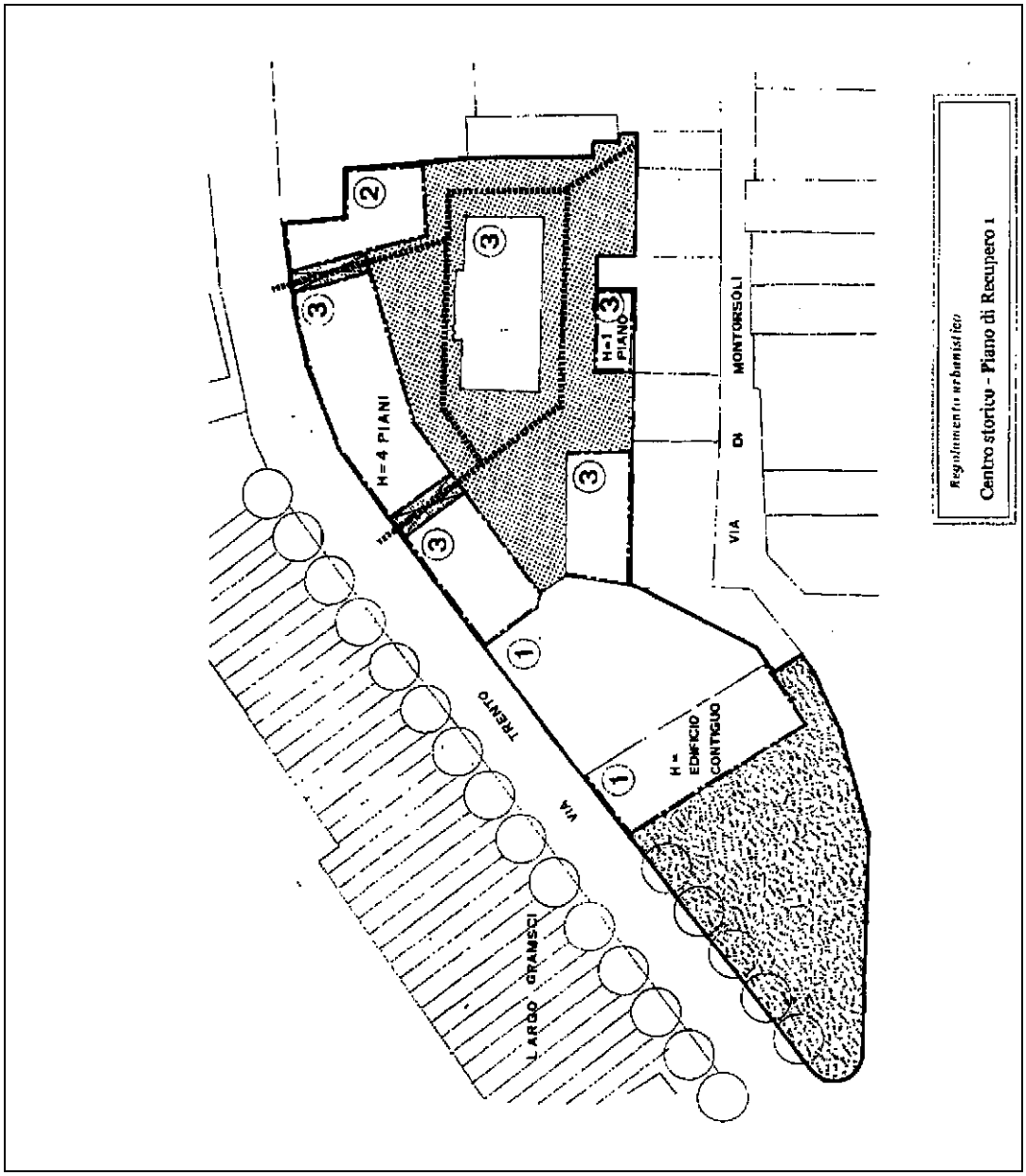


SEZIONE IN MEZZERIA

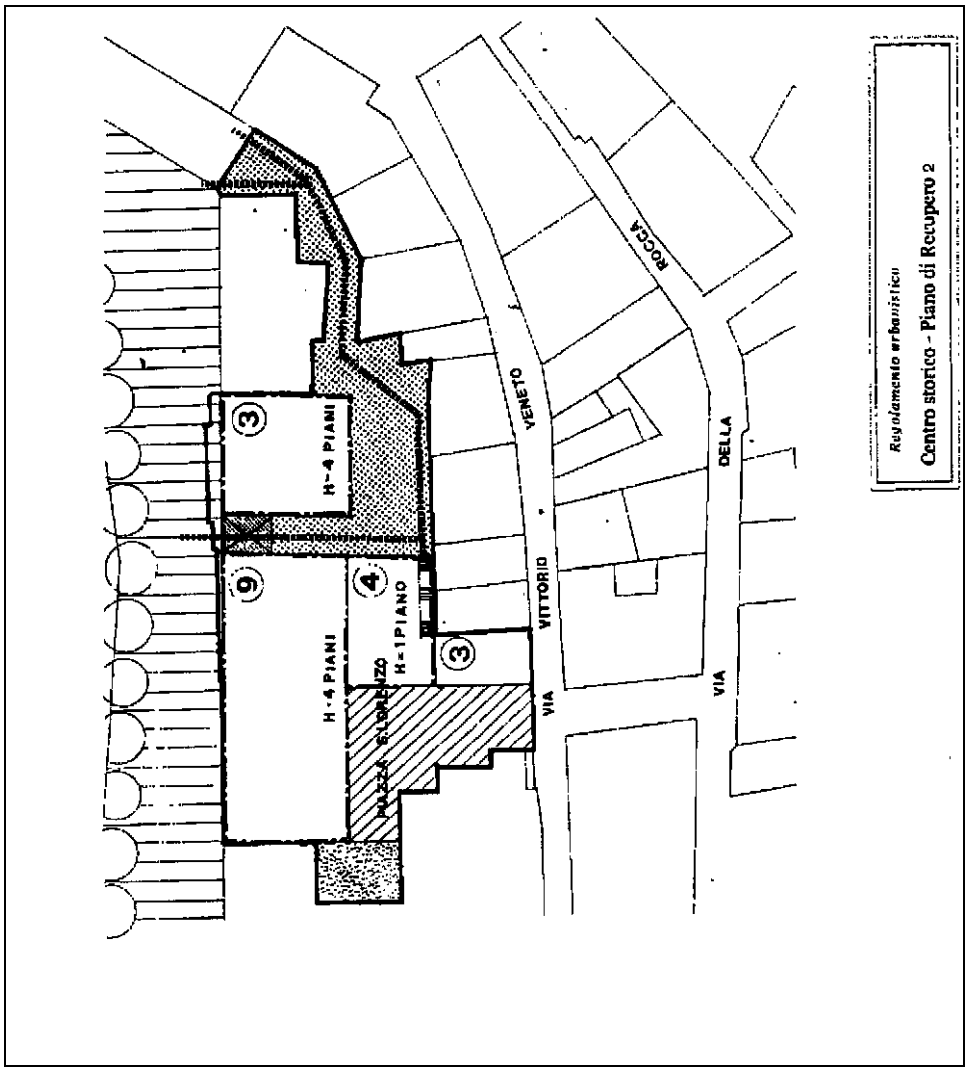
Nuova costruzione a Staggia Senese Via Romana



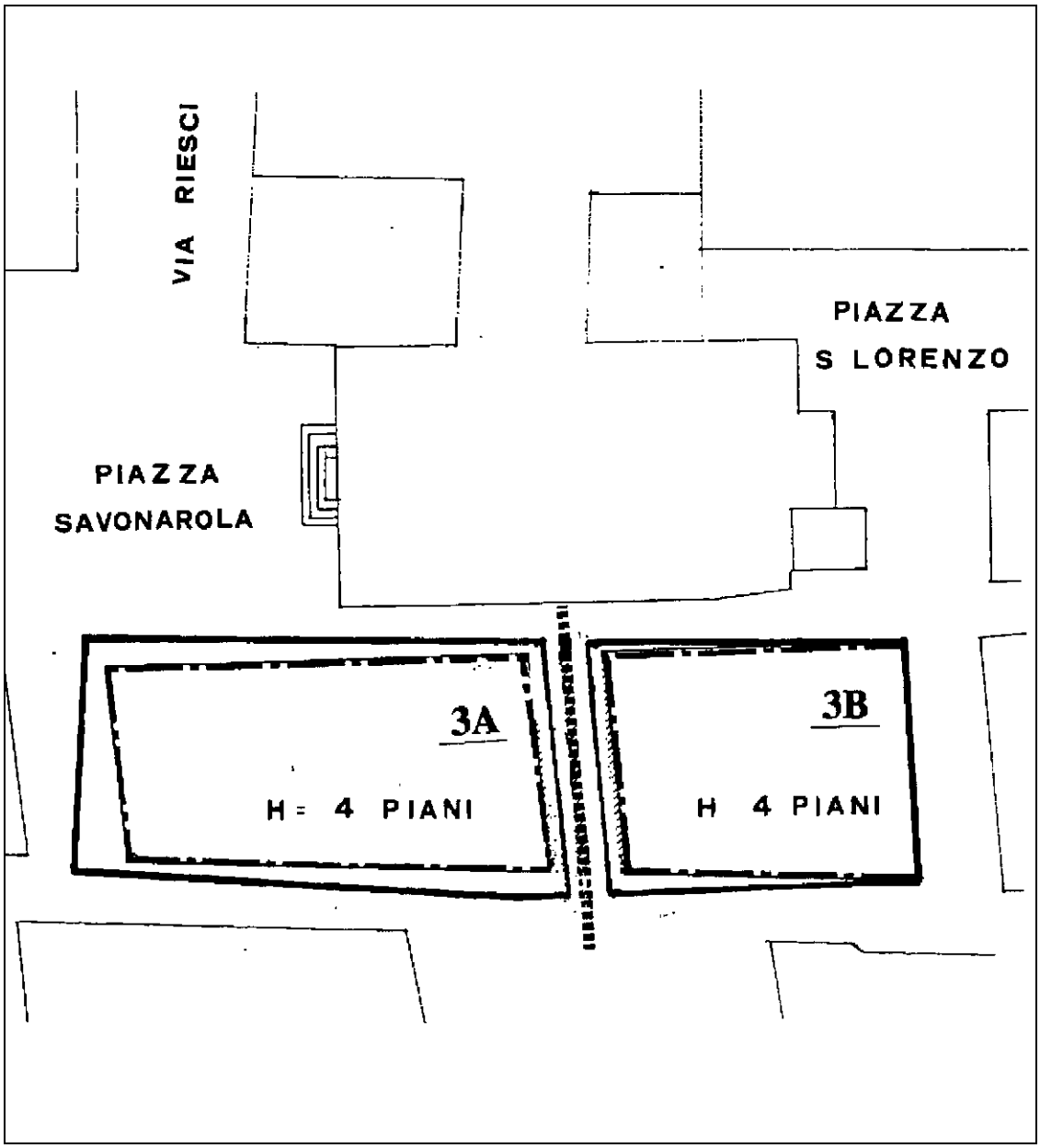
Piano di recupero Via Trento



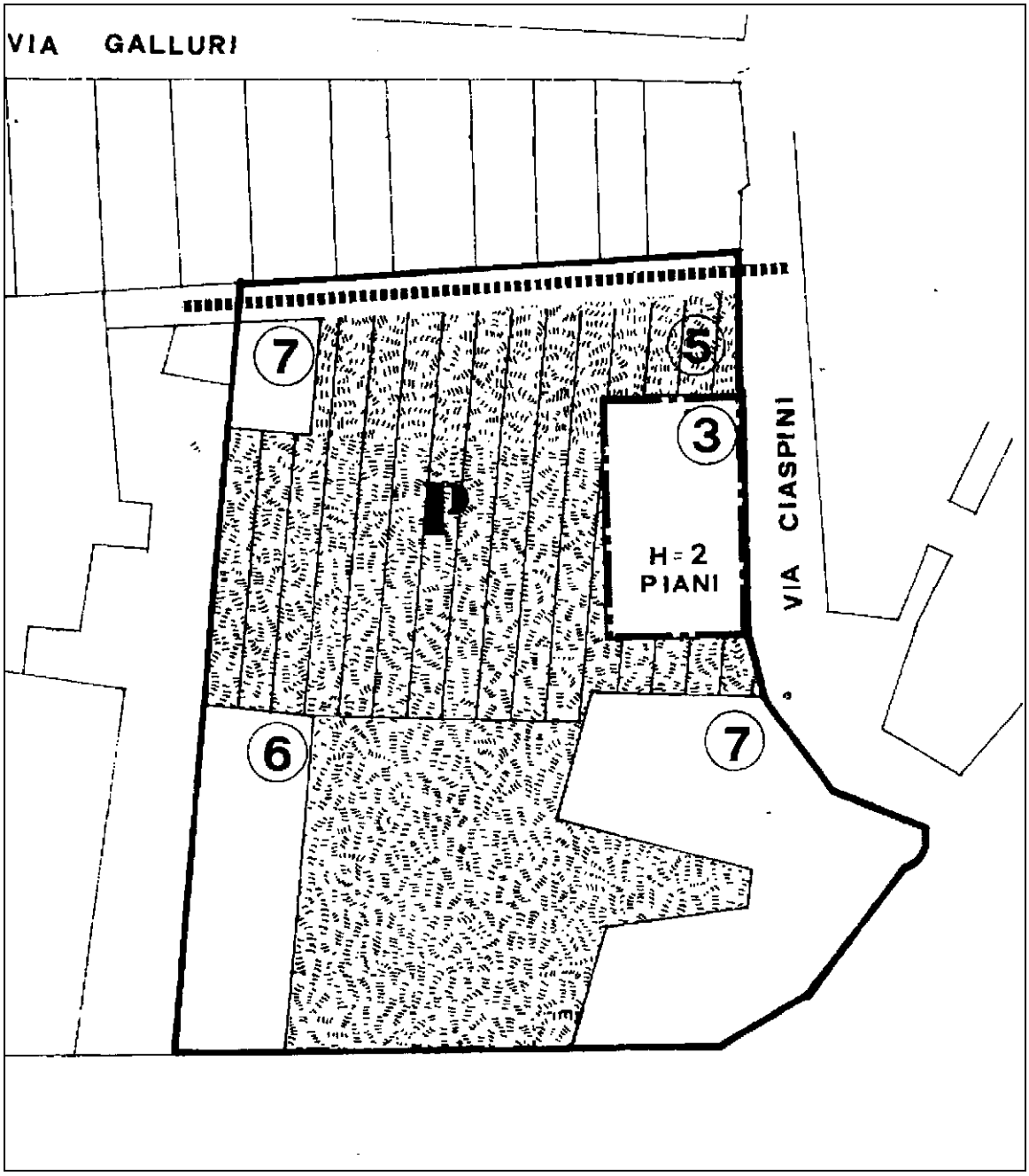
Piano di recupero Via Vittorio Veneto



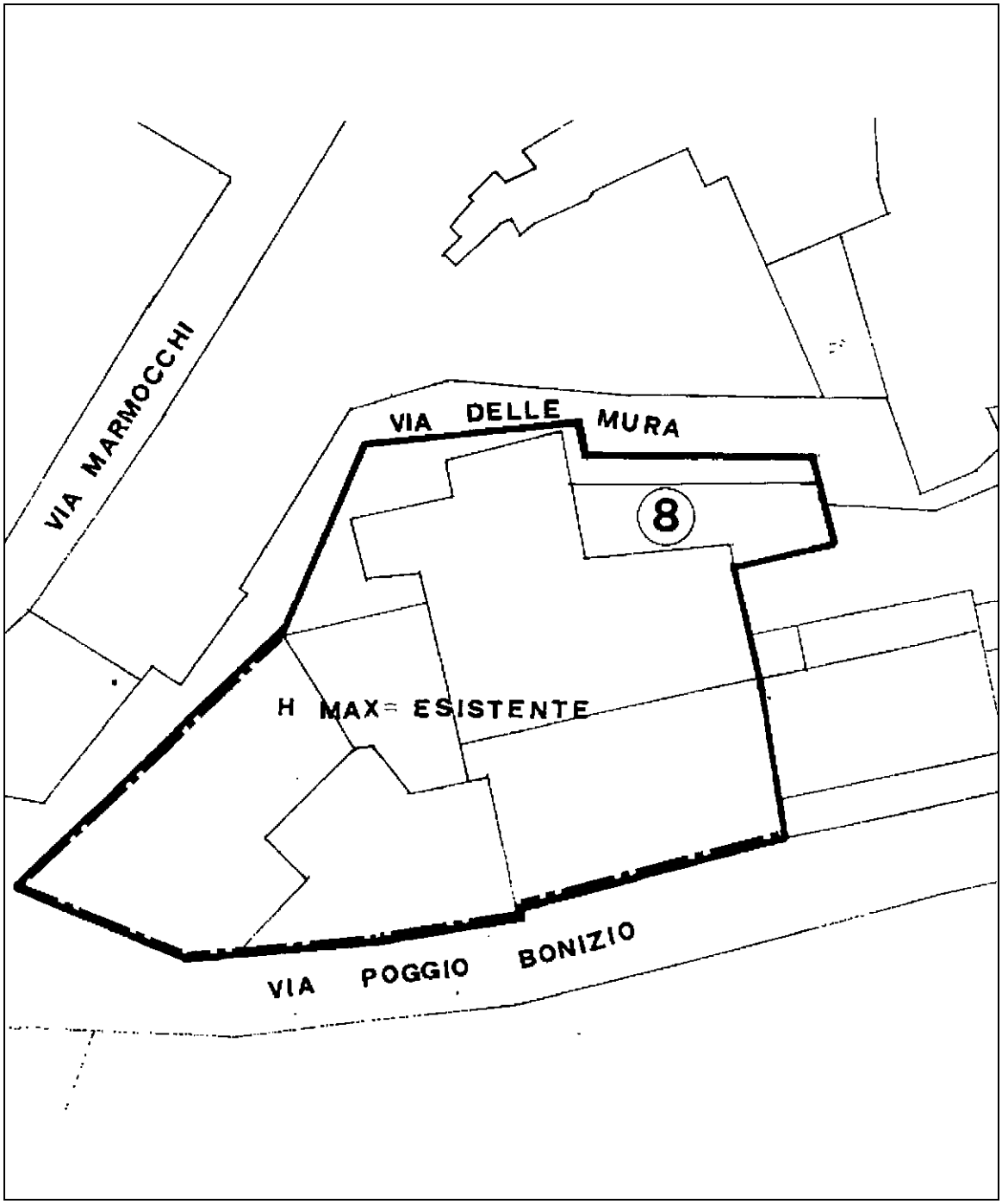
Piano di recupero p.zza Savonarola

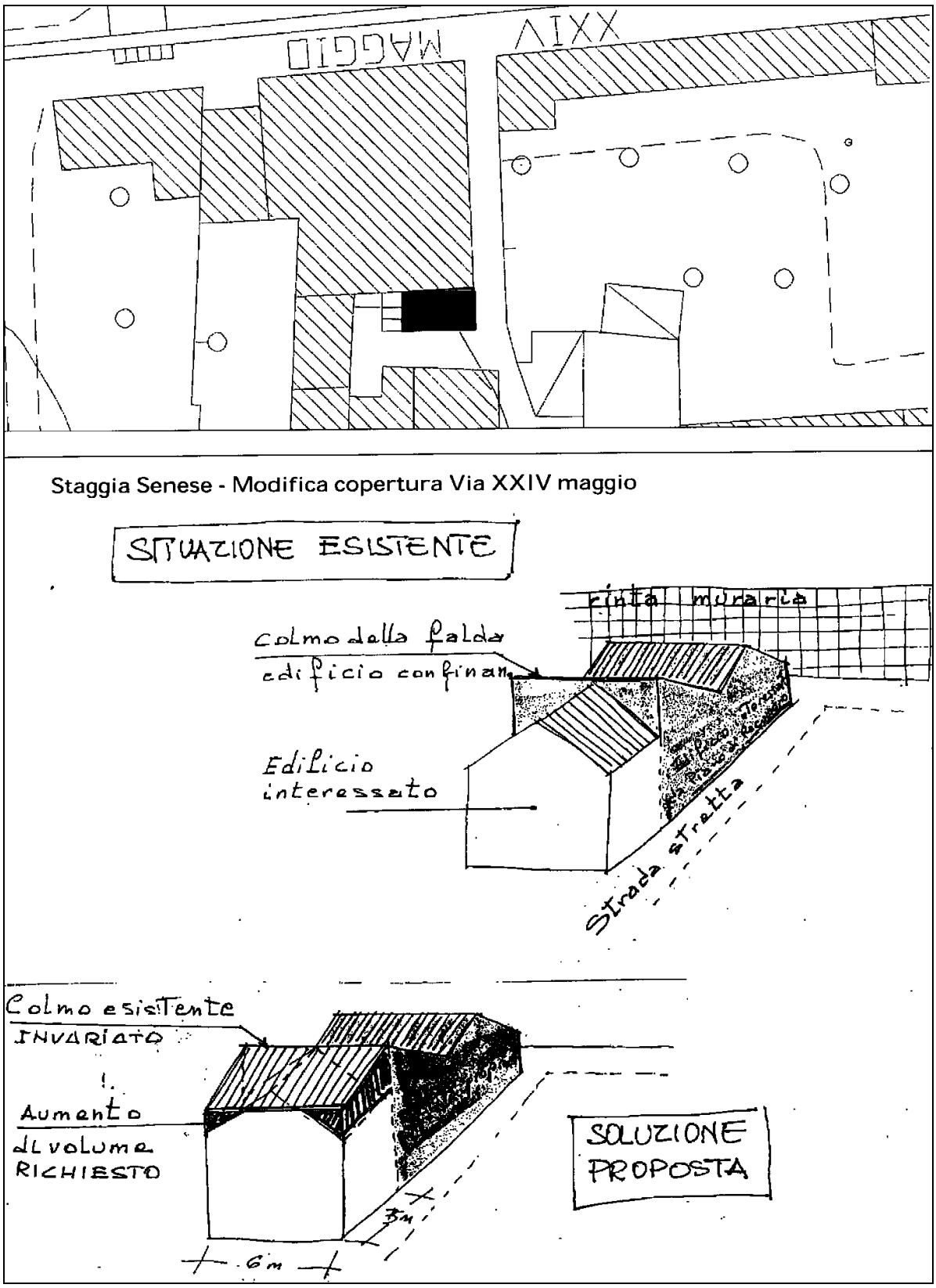


Intervento di recupero in Via Ciaspini



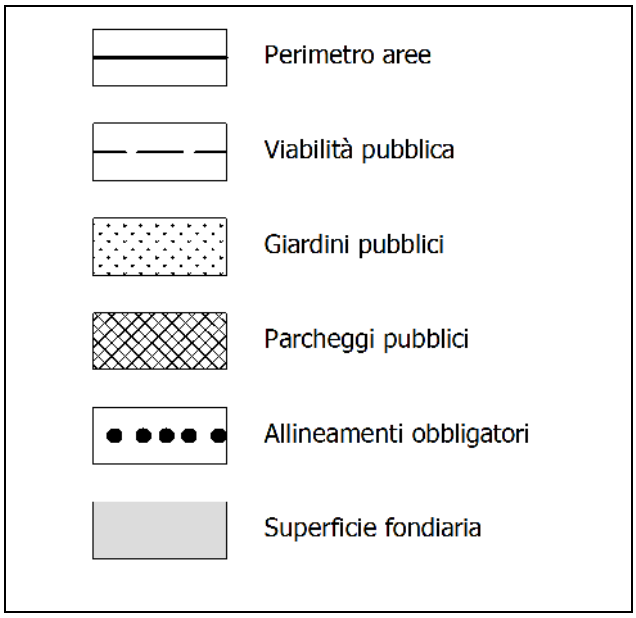
Intervento di recupero in Via Poggio Bonizio




XXIV MAGGIO
Staggia Senese - Modifica copertura Via XXIV maggio
SITUAZIONE ESISTENTE
cinta muraria
colmo della falda
edificio confinan
Edificio
interessato
Strada stretta
Colmo esistente
INVARIATO
Aumento
di volume
RICHIESTO
3m
6m
SOLUZIONE
PROPOSTA

4. Zone di espansione C1

Articolo 30



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*.

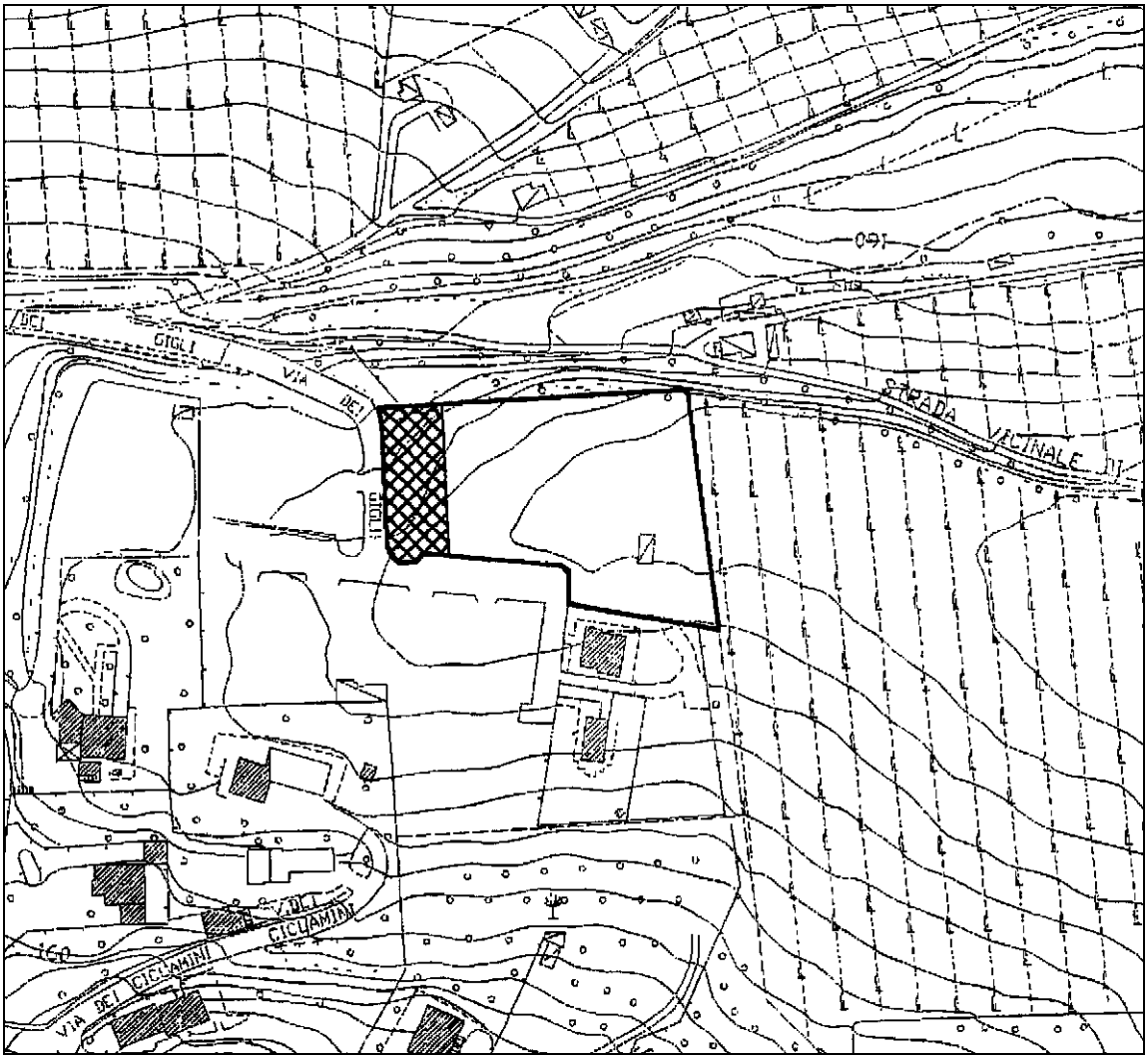
Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione di u n parcheggio e del verde pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase di progettazione esecutiva.

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



Mocarello 1

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento interessa una zona inclusa nell'edificato, fra l'0abitato 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'obbiettivo 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 pregi, 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*.

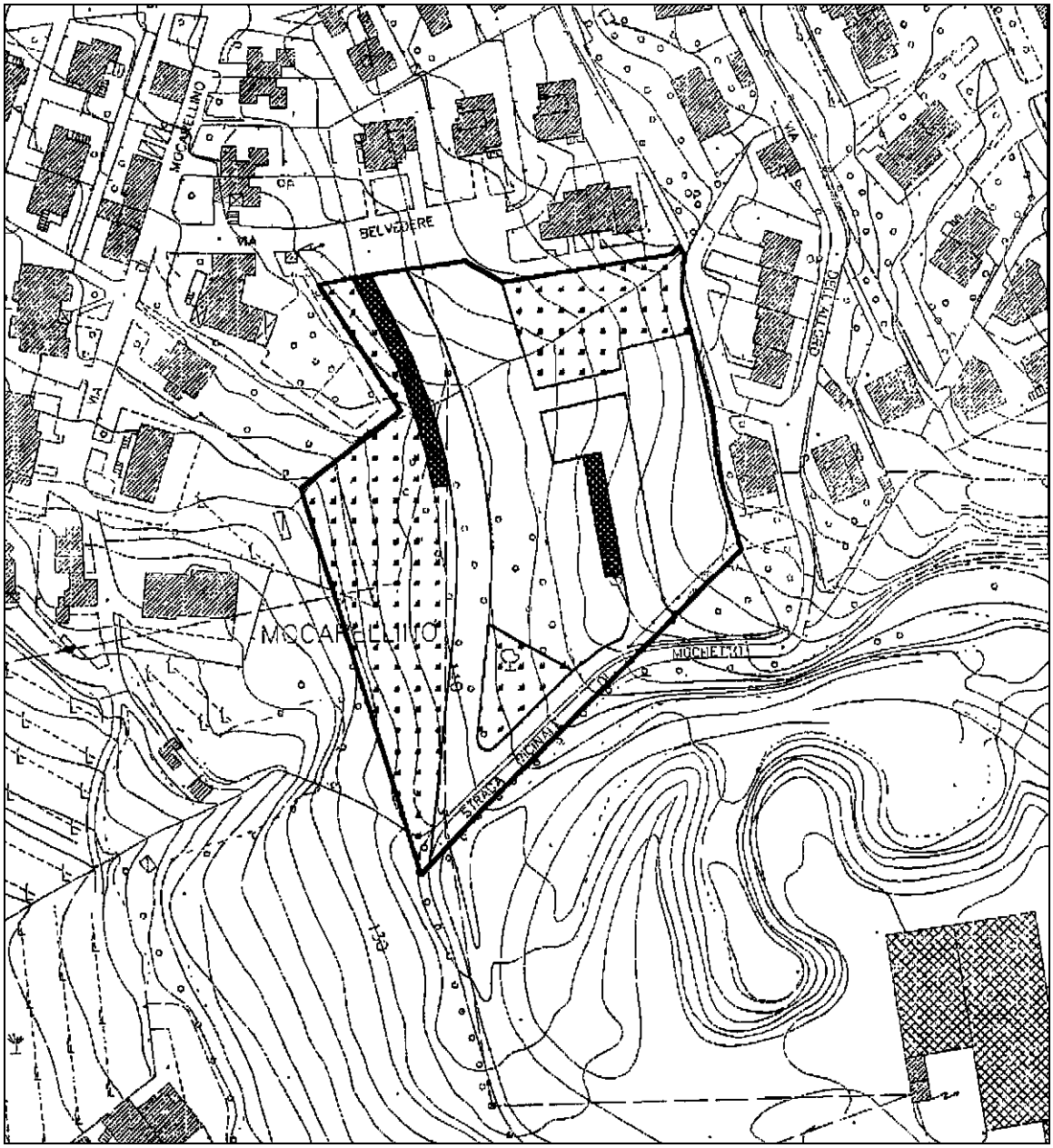
Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione delle nuove viabilità, degli ampliamenti stradali previsti, per parcheggio e verde pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase 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 propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà predisporre un Piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

Mocarello 1


MOCARELLINO
VIA
BELVEDERE
MOCARELLINO
MOCHETTI
STRADA PROVINCIALE
130

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'obbiettivo 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.

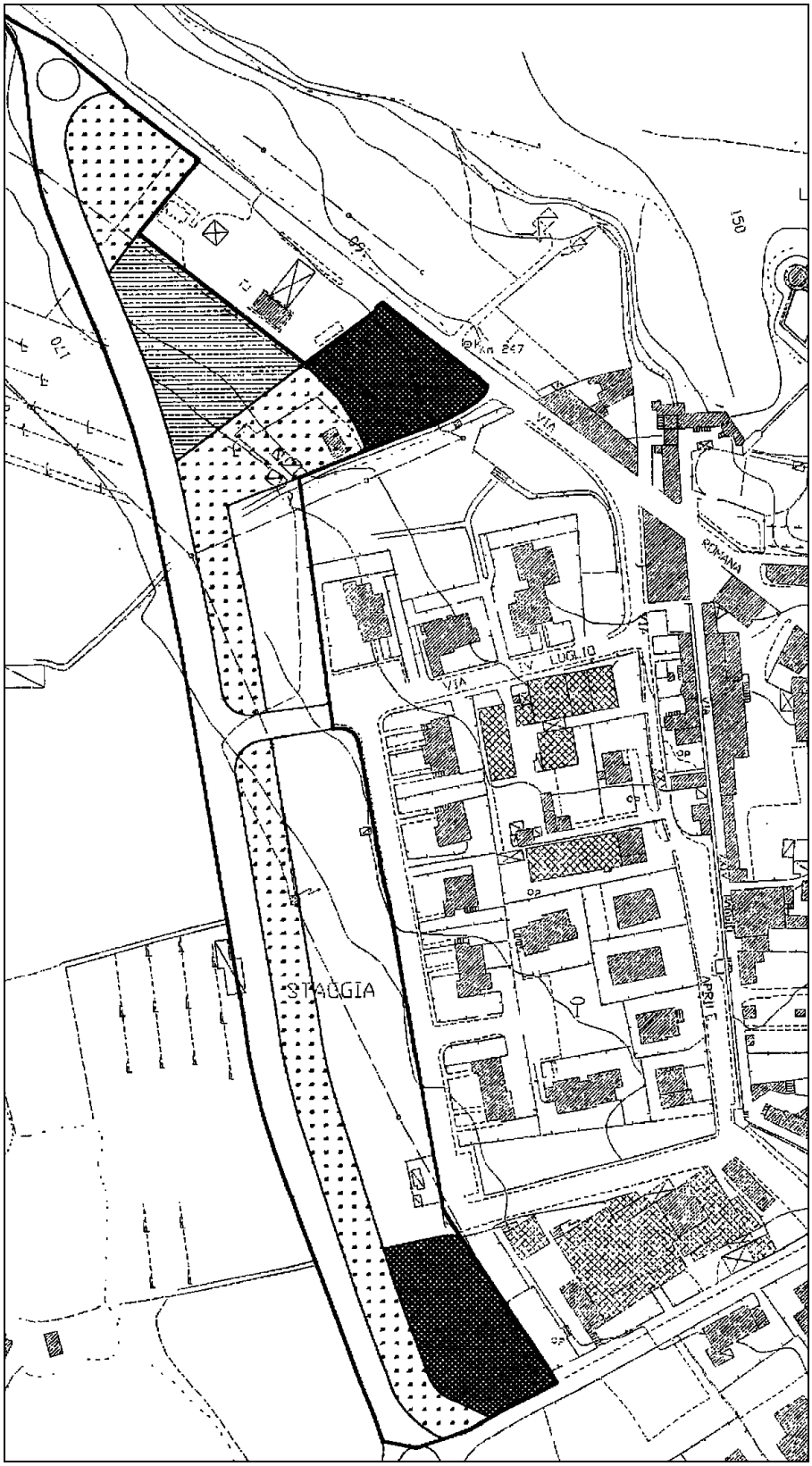
Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 50 posti auto ed il giardino pubblico.

Strumento di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si 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. 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'obbiettivo 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.

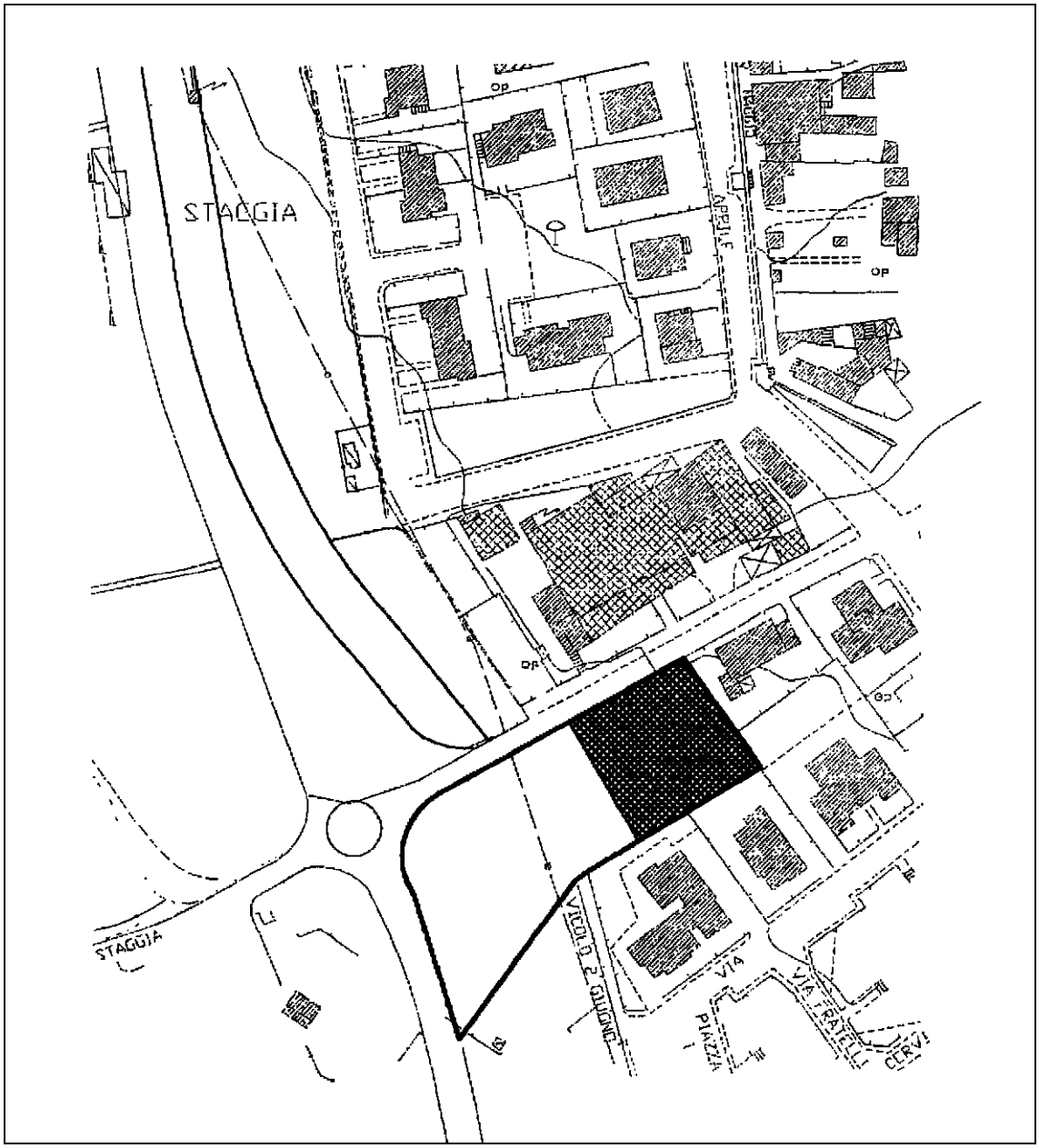
Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 30 posti auto ed il giardino pubblico.

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



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'obbiettivo 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.

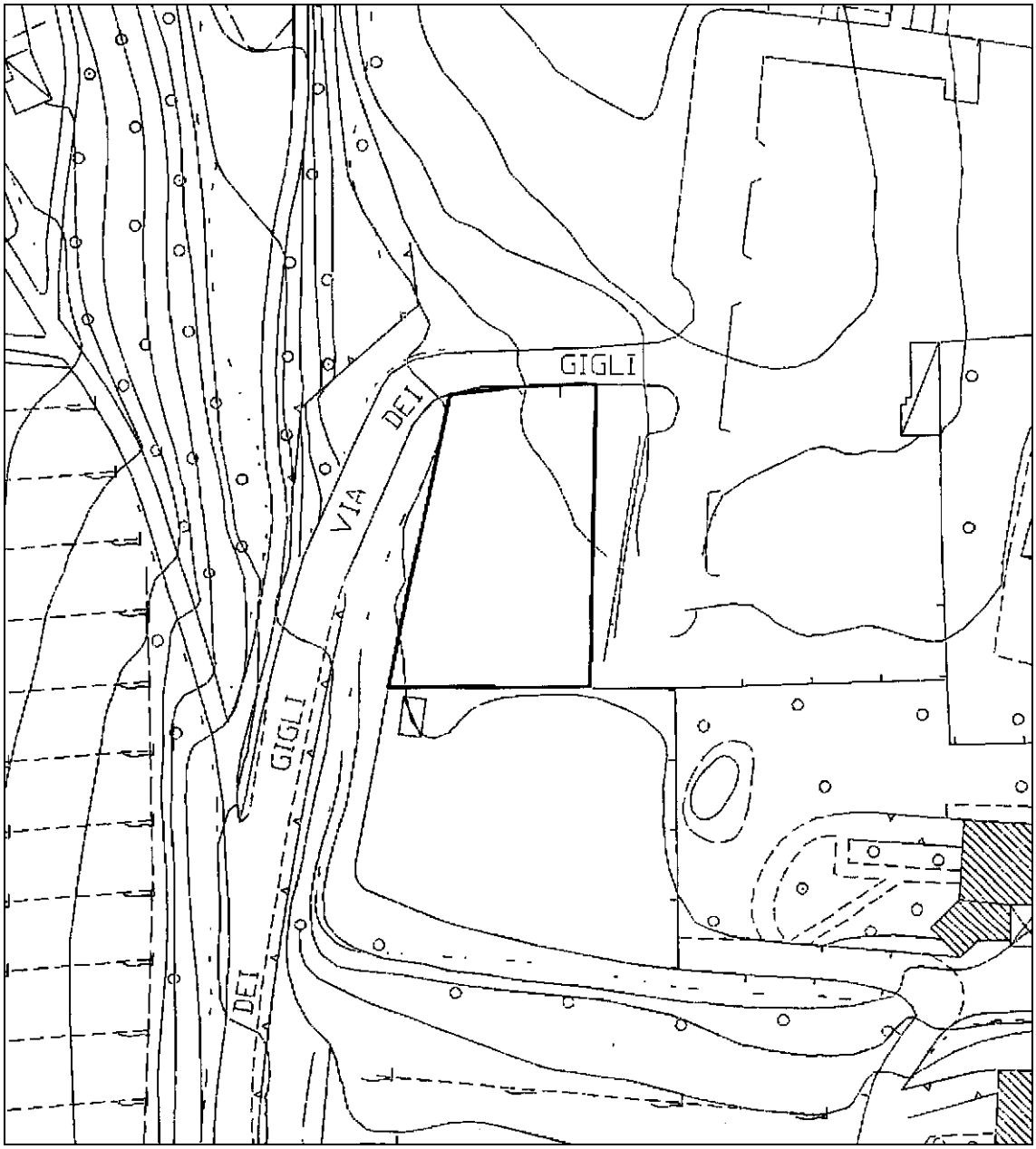
Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 5 posti auto ed il giardino pubblico.

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'obbiettivo 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.

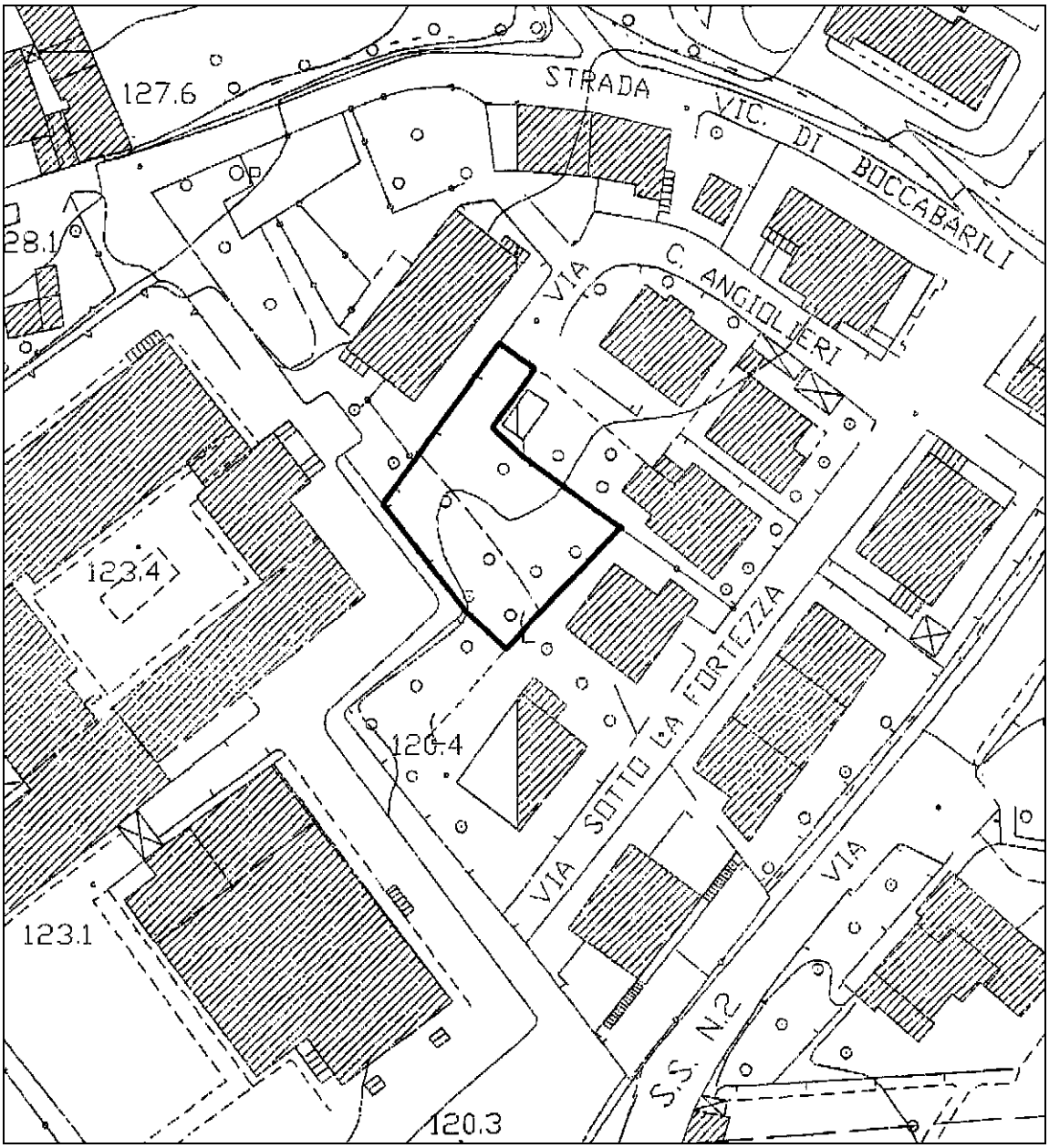
Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzata la nuova viabilità di accesso ed inversione di marcia.

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



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'obbiettivo 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.

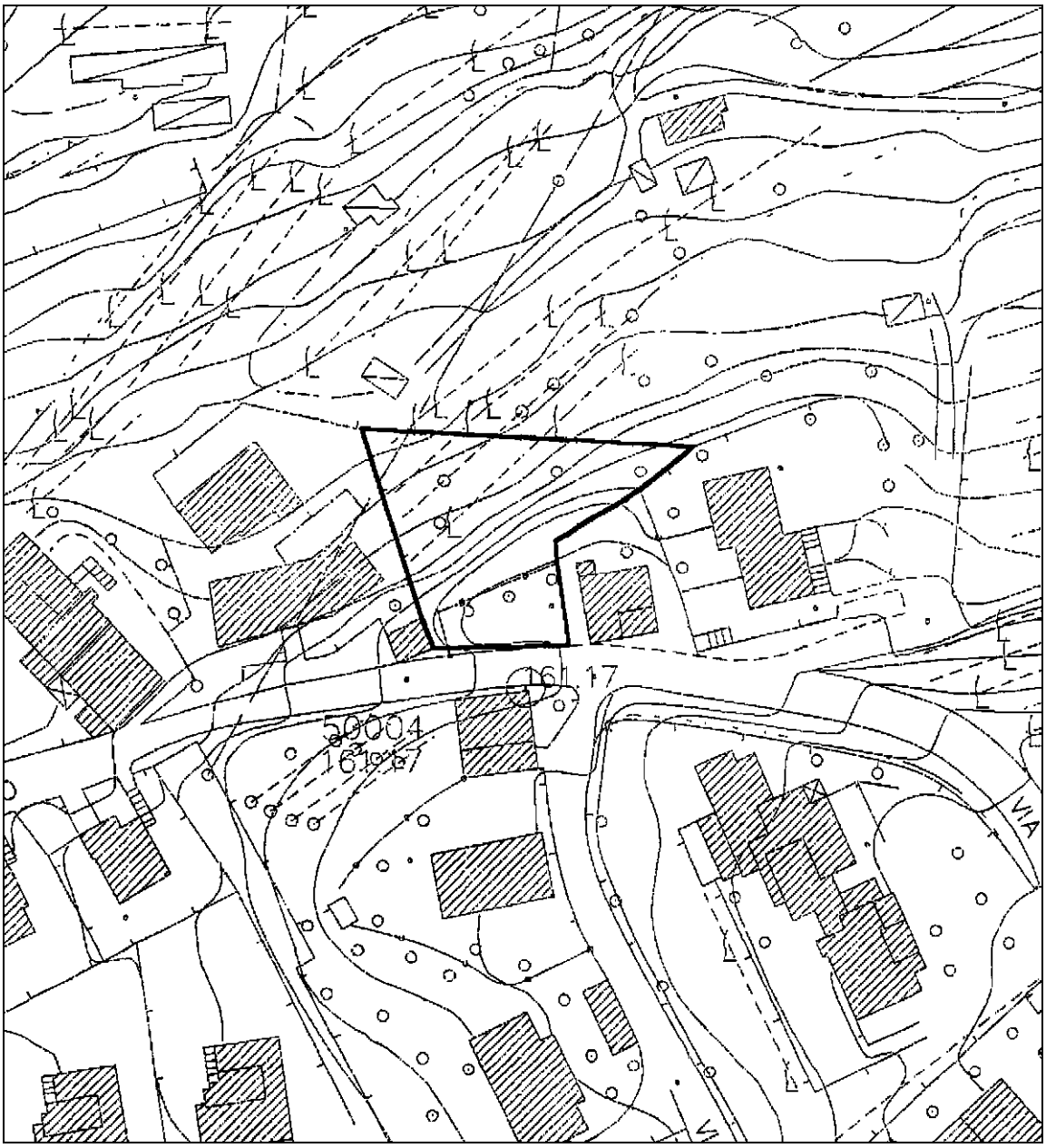
Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 5 posti auto.

Strumento di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato.

Vincoli specifici: L'intervento è soggetto al rispetto delle indicazioni grafiche indicate nella planimetria. In caso si 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.

Mocarello 2



Le Lame

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento è ubicata sul margine dell'abitato del picolo 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'obbiettivo di compattare l'edificazione esistente. I l 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.

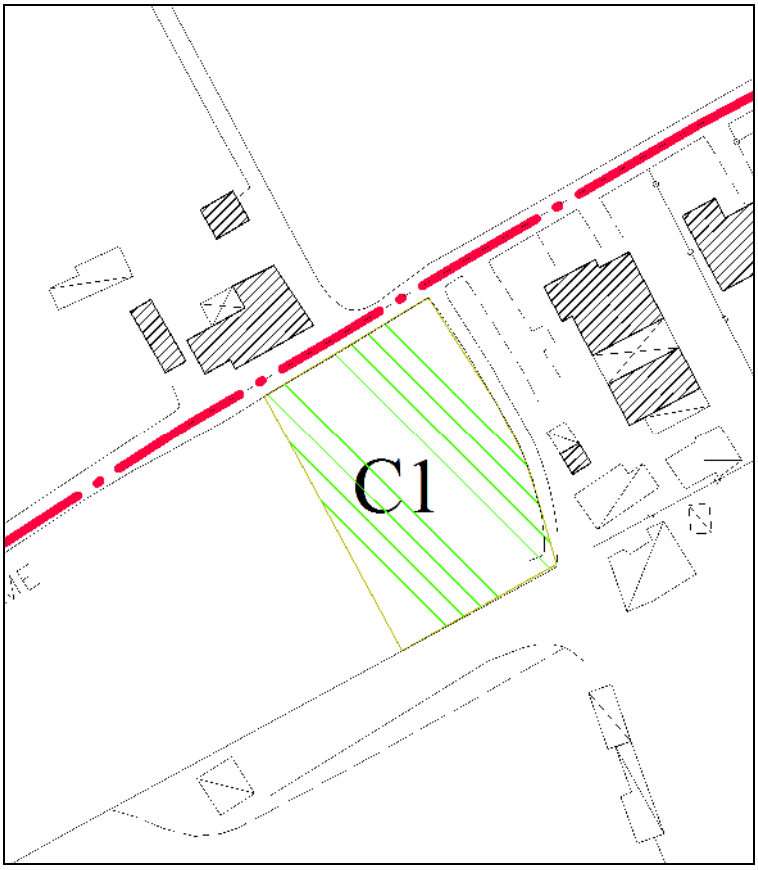
Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue.

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.

Le Lame



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.

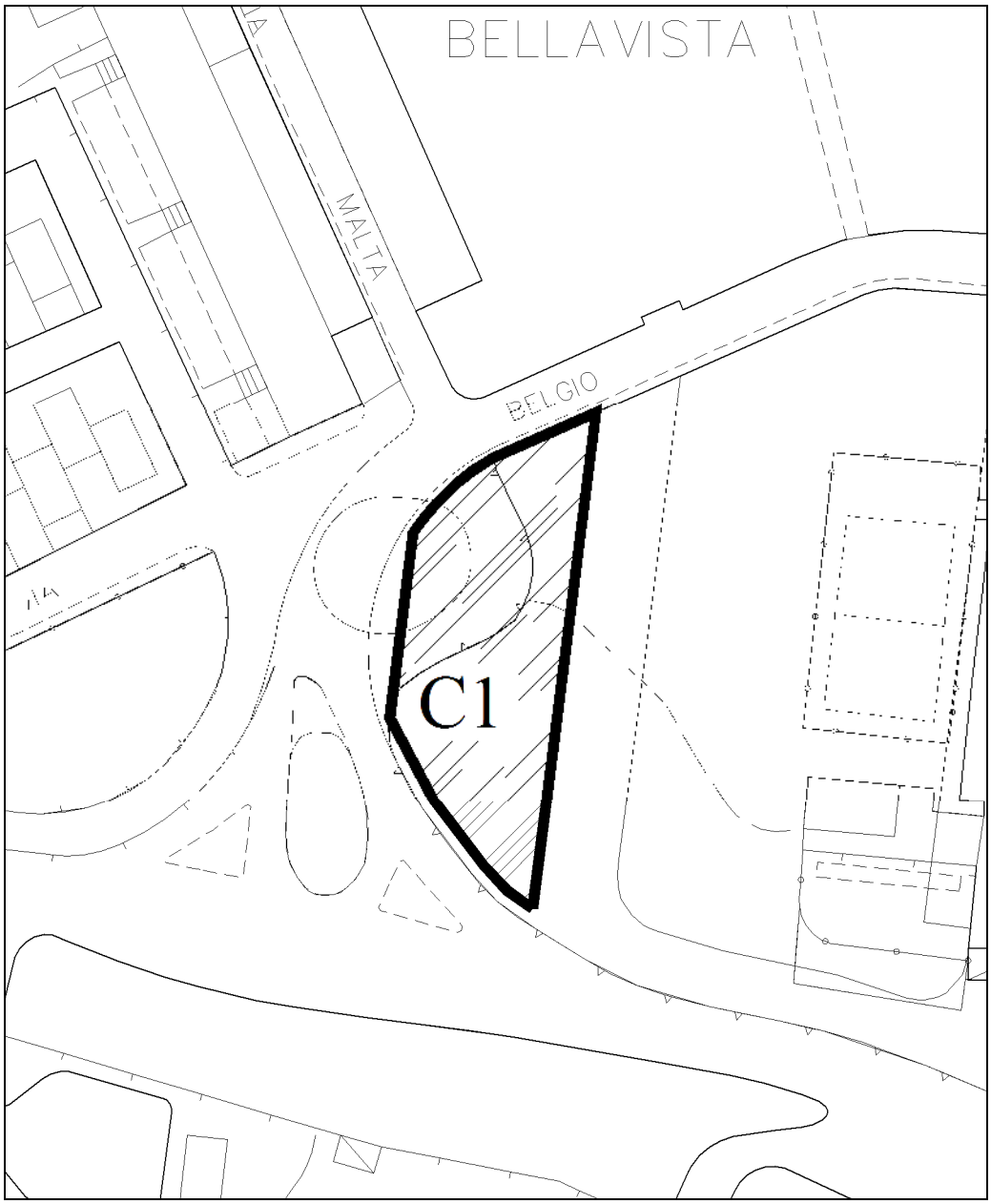
Opere di urbanizzazione: Dovranno essere realizzate tutte le opere funzionali alla realizzazione dell'insediamento compresi gli allacciamenti a tutte le reti tecnologiche e di smaltimento delle acque reflue.

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'obbiettivo 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.

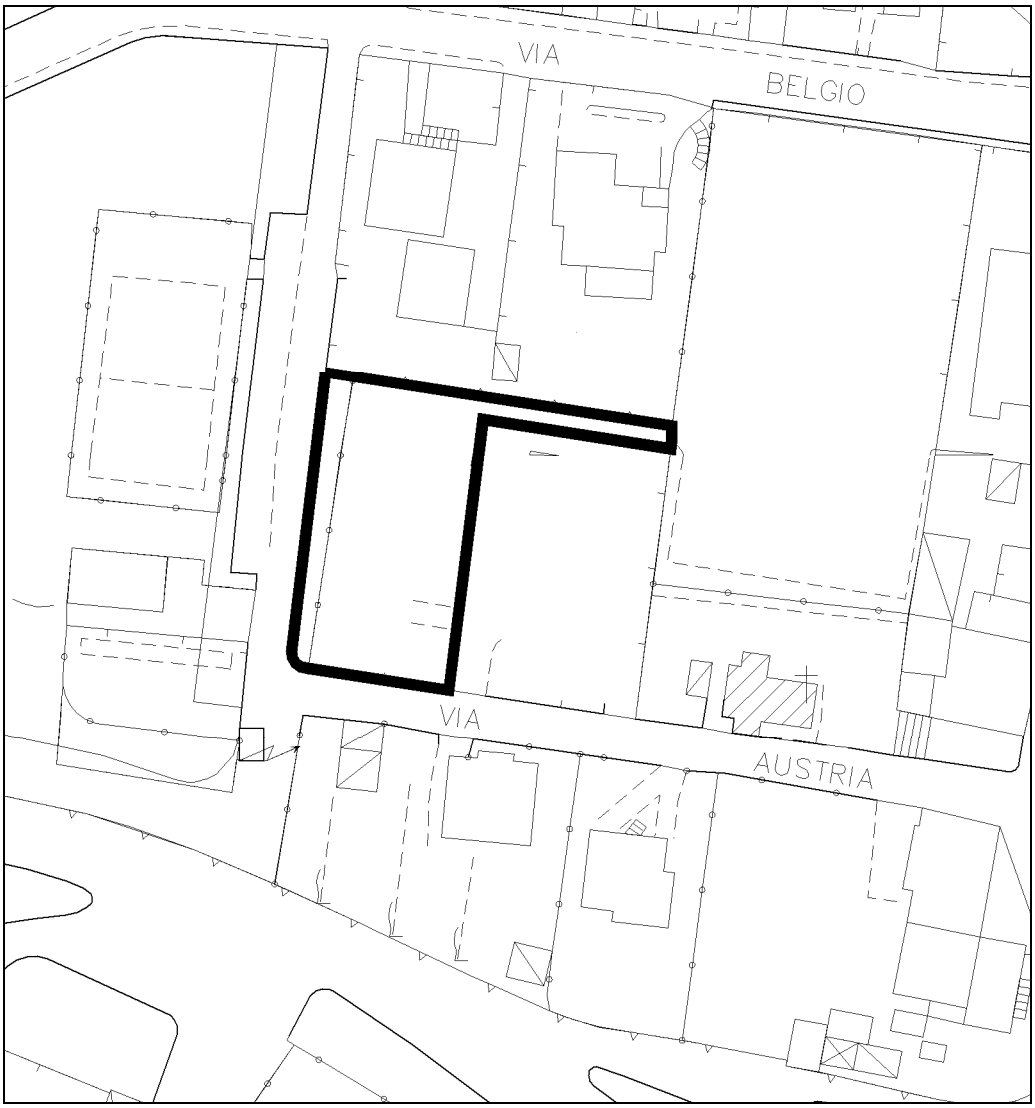
Opere di urbanizzazione: Dovranno essere realizzate tutte le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: adeguamento viabilità esistente, allacciamento a tutte le reti tecnologiche e di smaltimento delle acque reflue. Dovranno essere realizzati il percorso pedonale pubblico ed il parcheggio 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 propongano soluzioni sostanzialmente diverse si dovrà preliminarmente predisporre un piano attuativo ai sensi del capo IV della Legge Regionale 1/2005.

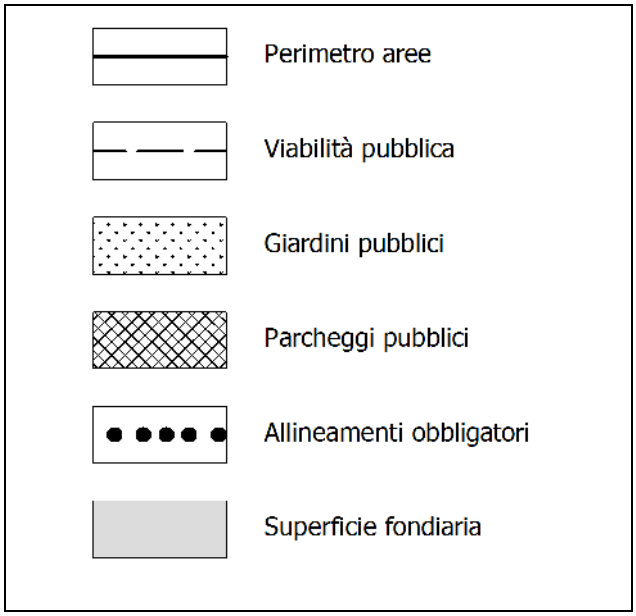
Note: Data la modesta dimensione dell'intervento, non sono applicabili le norme d'incremento della Superficie Utile assegnata per interventi di edilizia convenzionata di cui all'art. 30 c. 8 delle N.T.A., per cui la consistenza prevista resta fissata nella misura sopra indicata.

Bellavista - 2



5. Zone per servizi D3

Articolo 35



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.

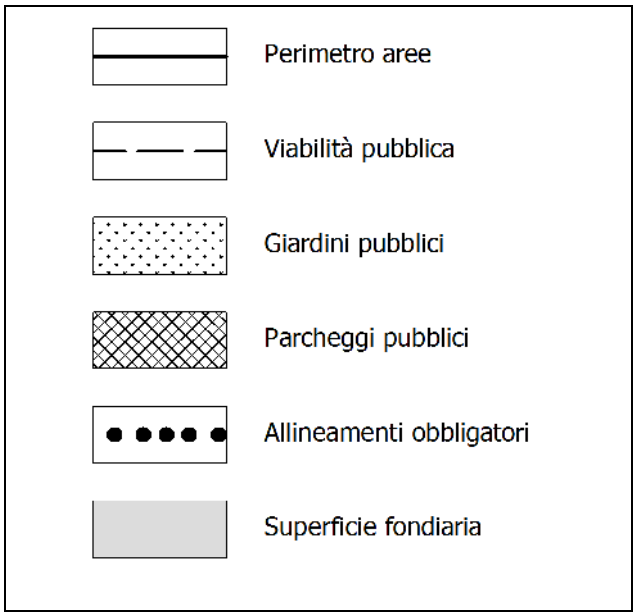
Vincoli specifici: Dovranno essere demoliti tutti gli edifici esistenti sul lotto. Il complesso dovrà essere realizzato con più corpi di fabbrica separati fra loro, con copertura inclinata e finiture tradizionali, escludendo facciate vetrate. Eventuali corti dovranno essere principalmente destinate a 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

6. Zone di sostituzione D5

Articolo 37



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.

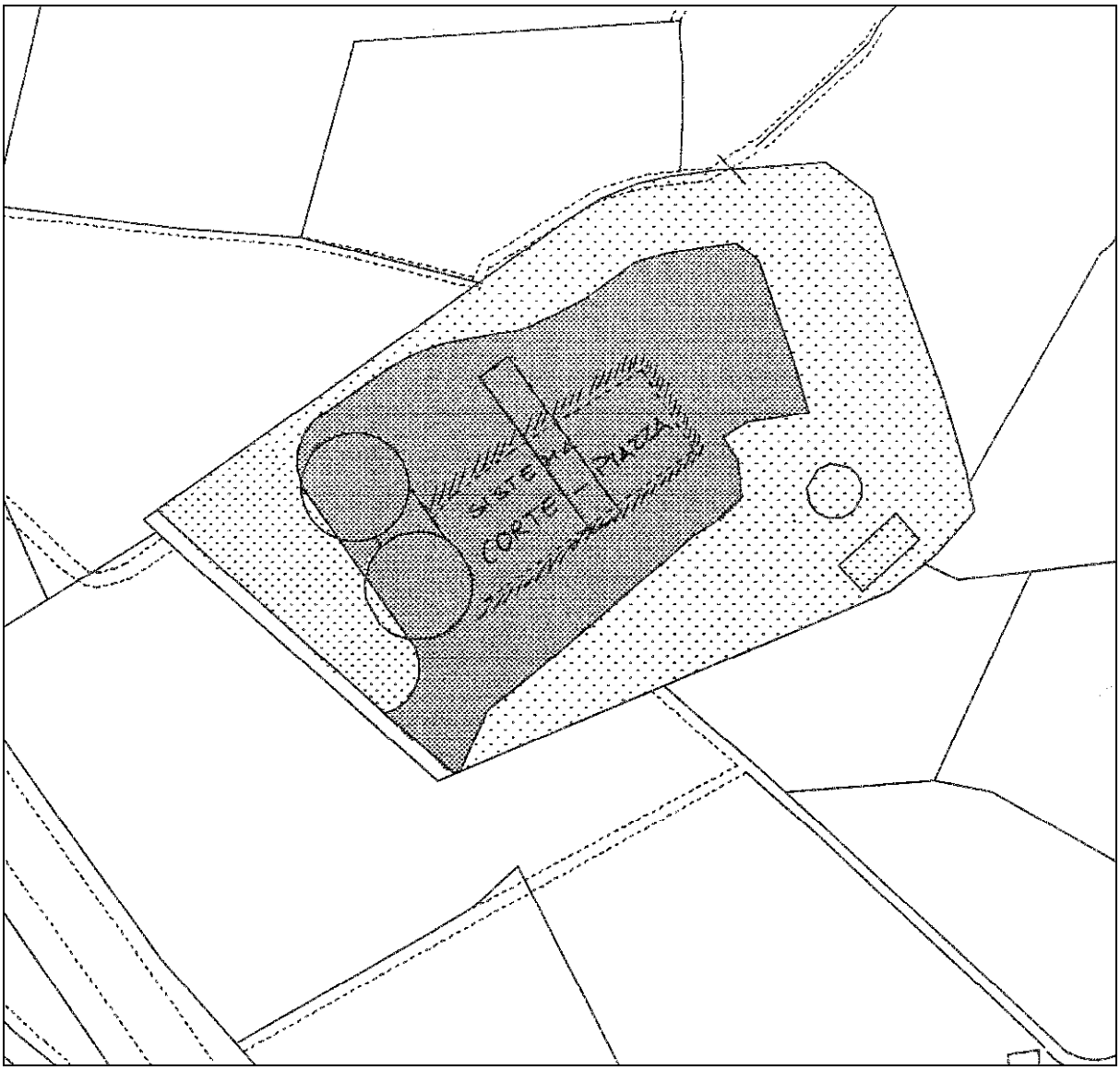
Opere di urbanizzazione primaria: Non sarà da realizzare alcuna opera di urbanizzazione.

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 essre destinata a servizi collettivi del nuova 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 una 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.

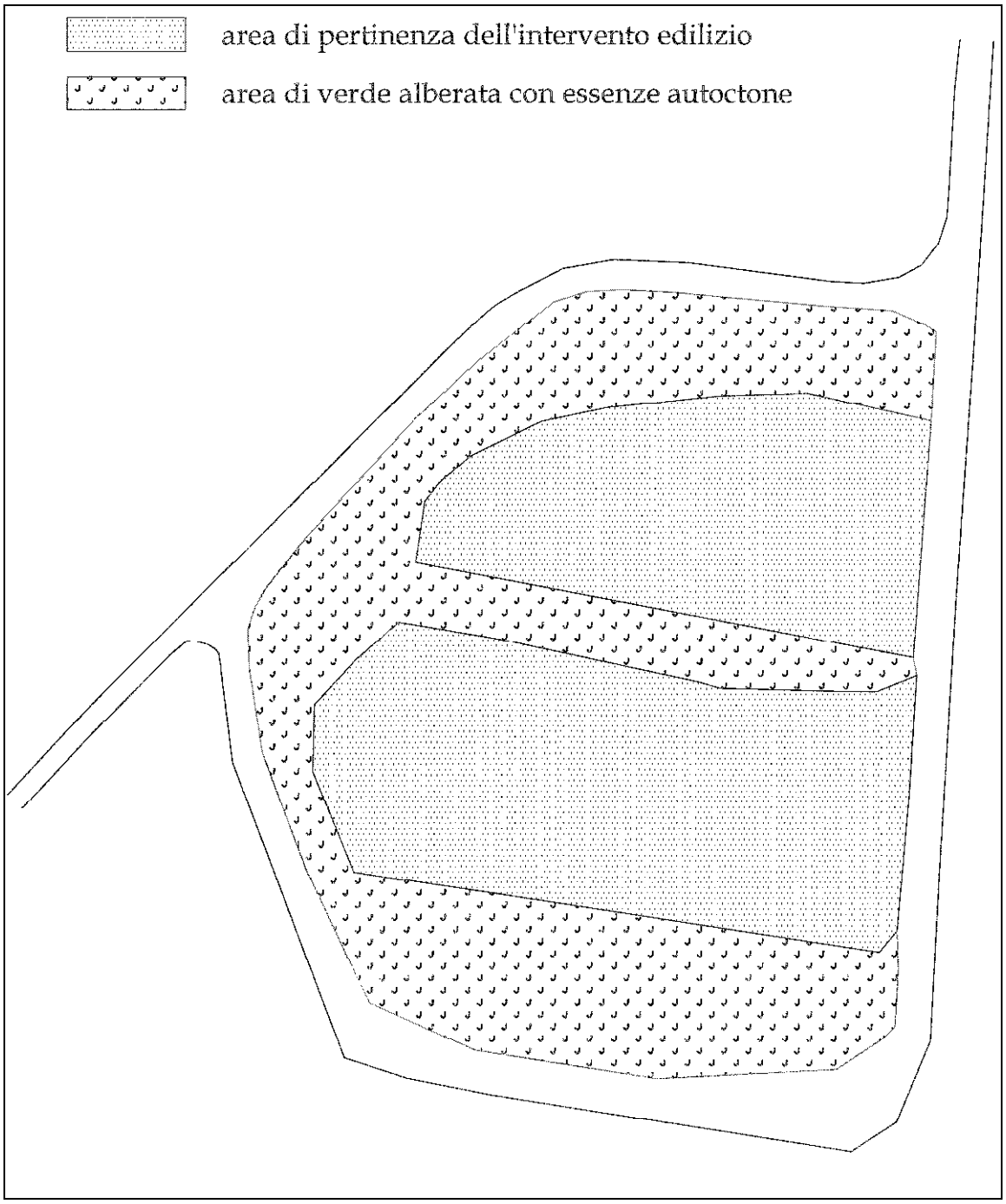
Cessione aree: Nessuna. I boschi esistenti nella zona circostante l'intervento dovranno essere conservati e le aree indicate specificatamente nella scheda dovranno essere piantumate con essenze autoctone di medio e alto fusto, eliminando le essenze arboree ed arbustive esistenti che risultino incongrue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

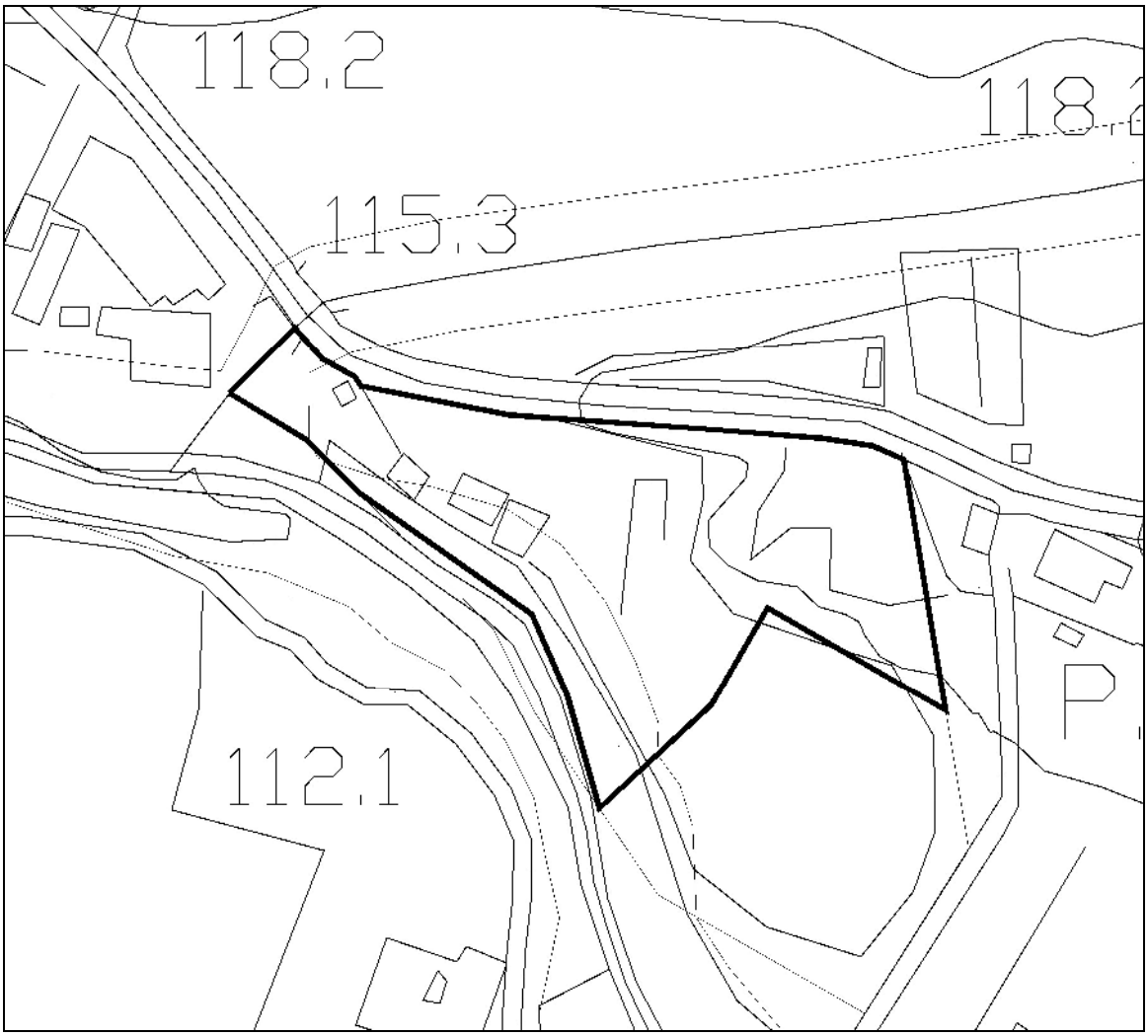
Cessione aree: Non è richiesta la cessione di alcuna area da destinare all'uso pubblico.

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.

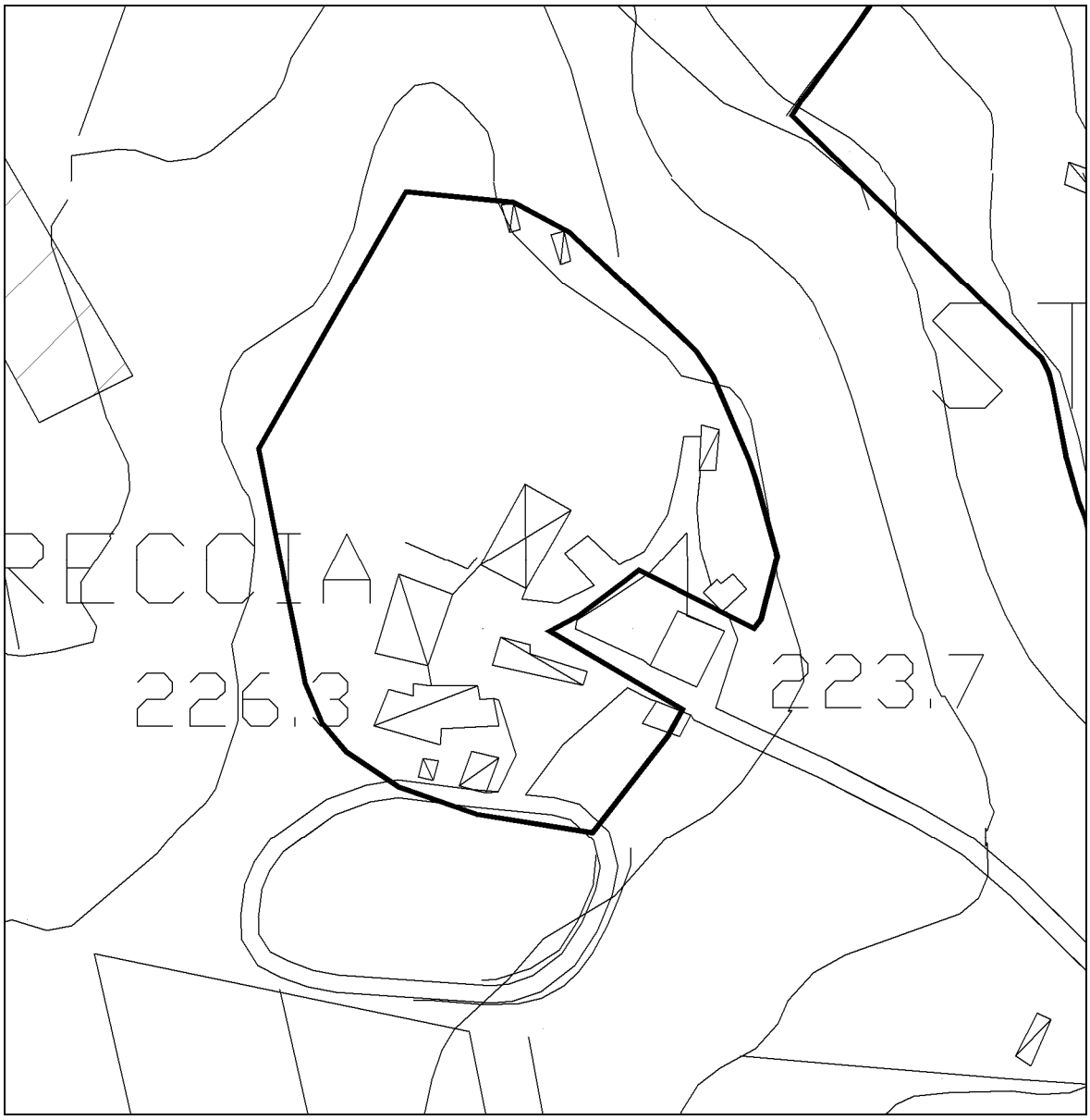
Cessione aree: Non è richiesta la cessione di alcuna area da destinare all'uso pubblico.

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.

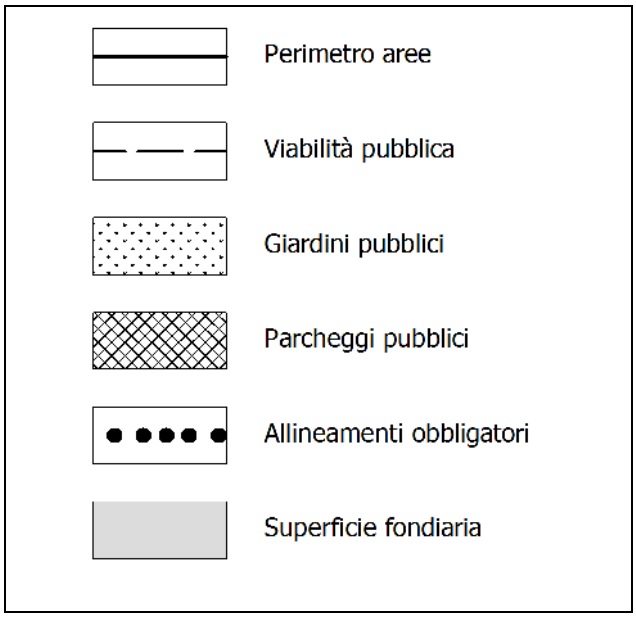
Anghereccia



Scheda nr. **56** per l'attuazione degli interventi nelle zone di sostituzione D5

7. Aree ed attrezzature turistiche D7

Articolo 39



Campeggio

Dati generali

Descrizione: L'area di intervento interessa una zona limitrofa all'abitato, posta sul margine della strada vicinale della Piaggiole. 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*

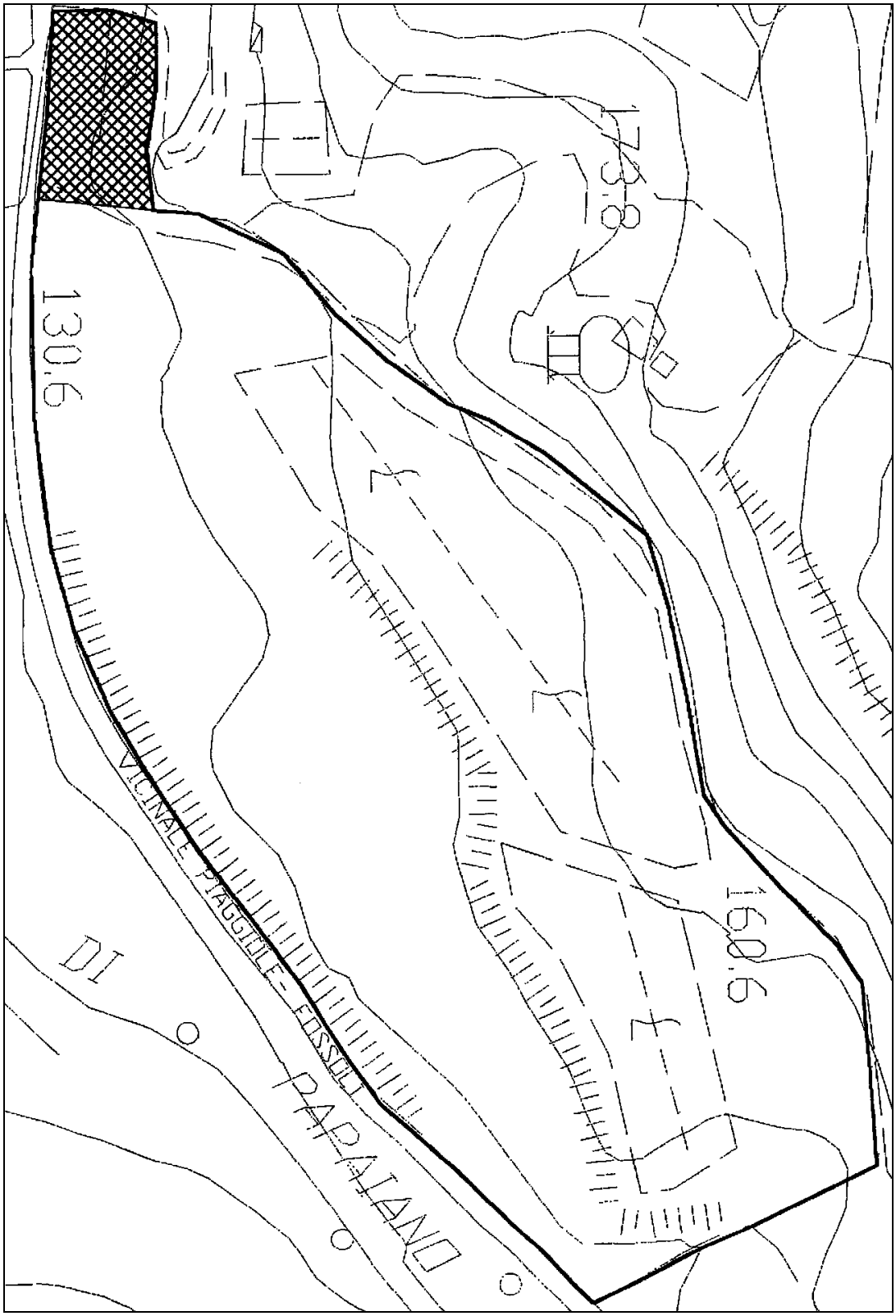
Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione dell'area attrezzata per sosta camper.

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' ammassa 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



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.

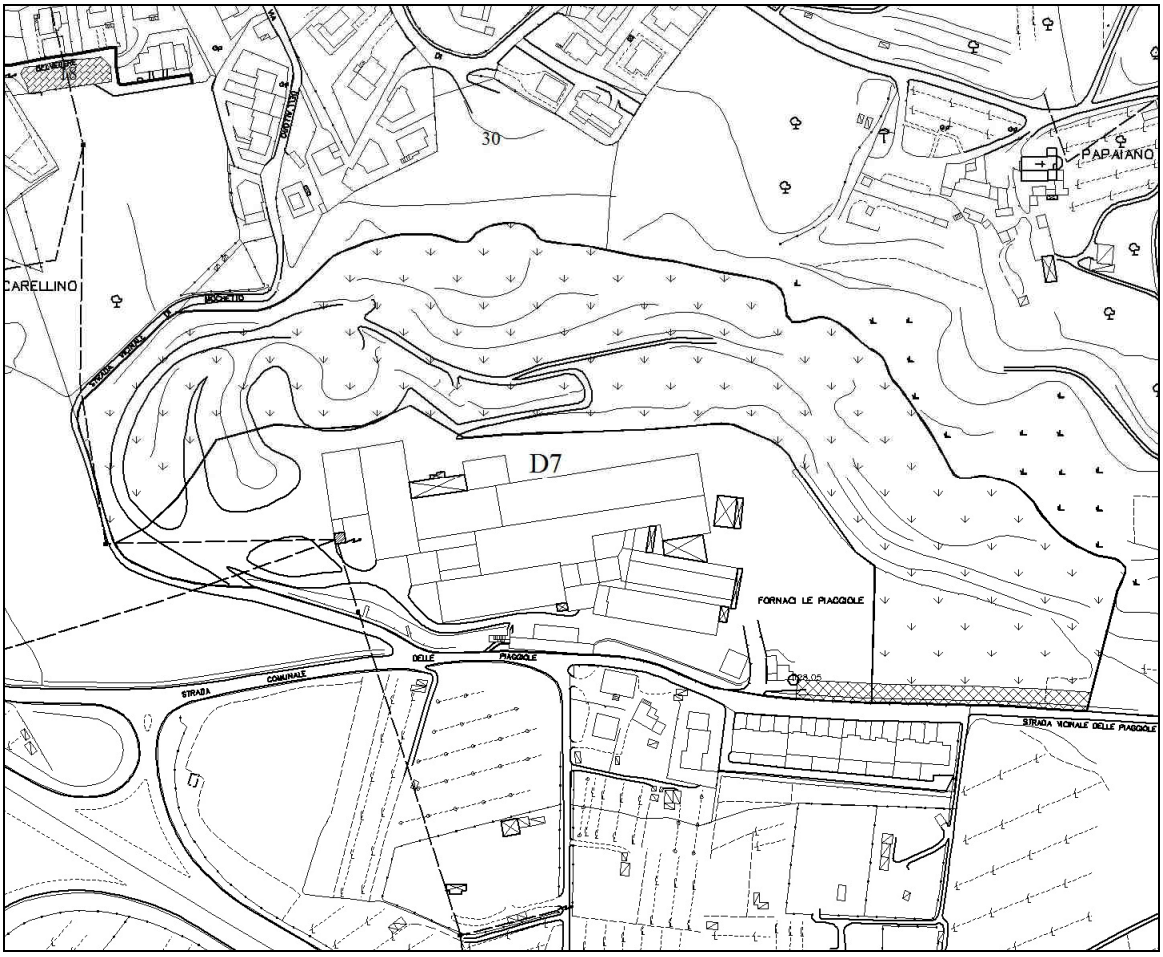
Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 30 posti auto ed un giardino nella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



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.

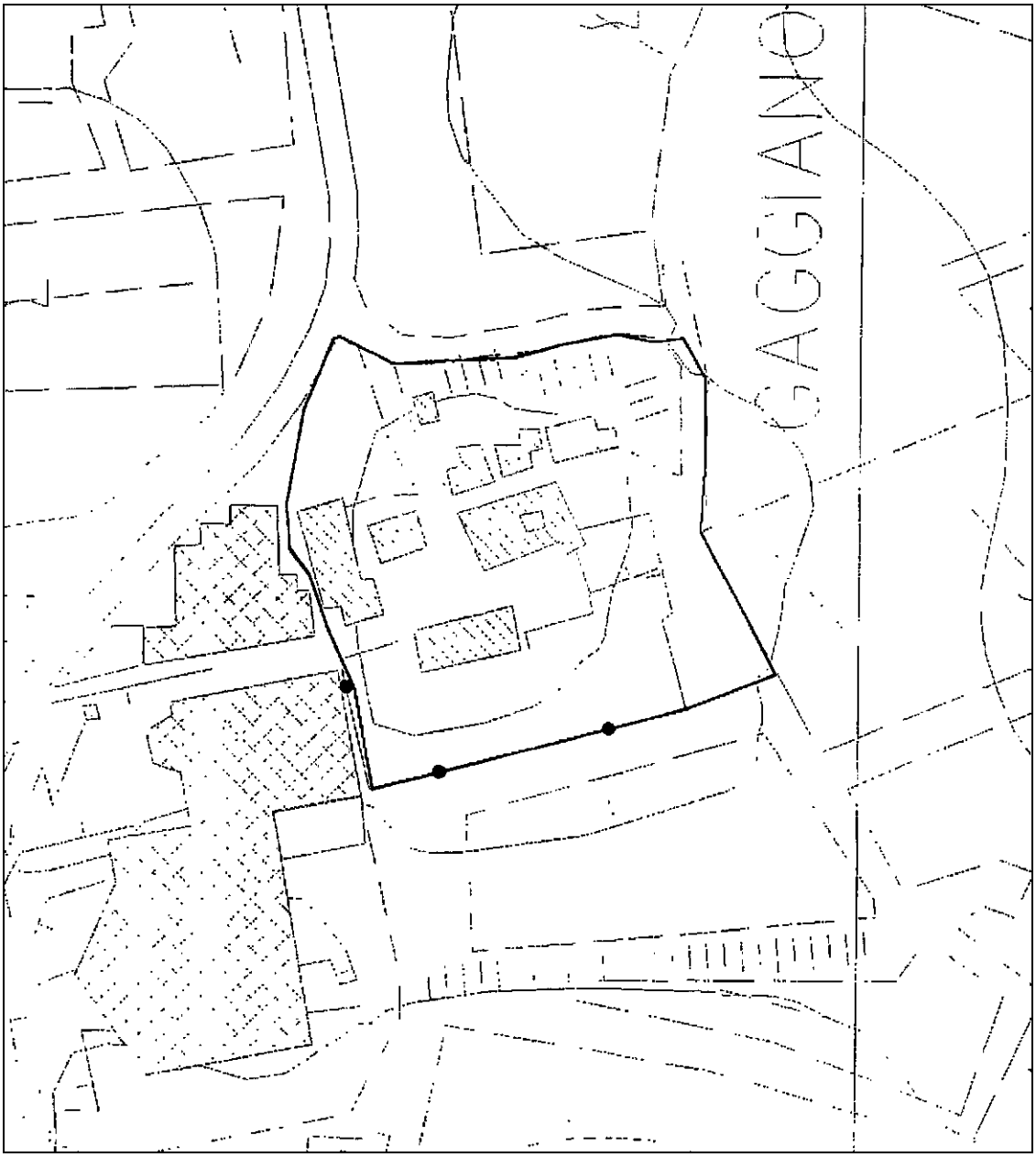
Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona D7.

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.

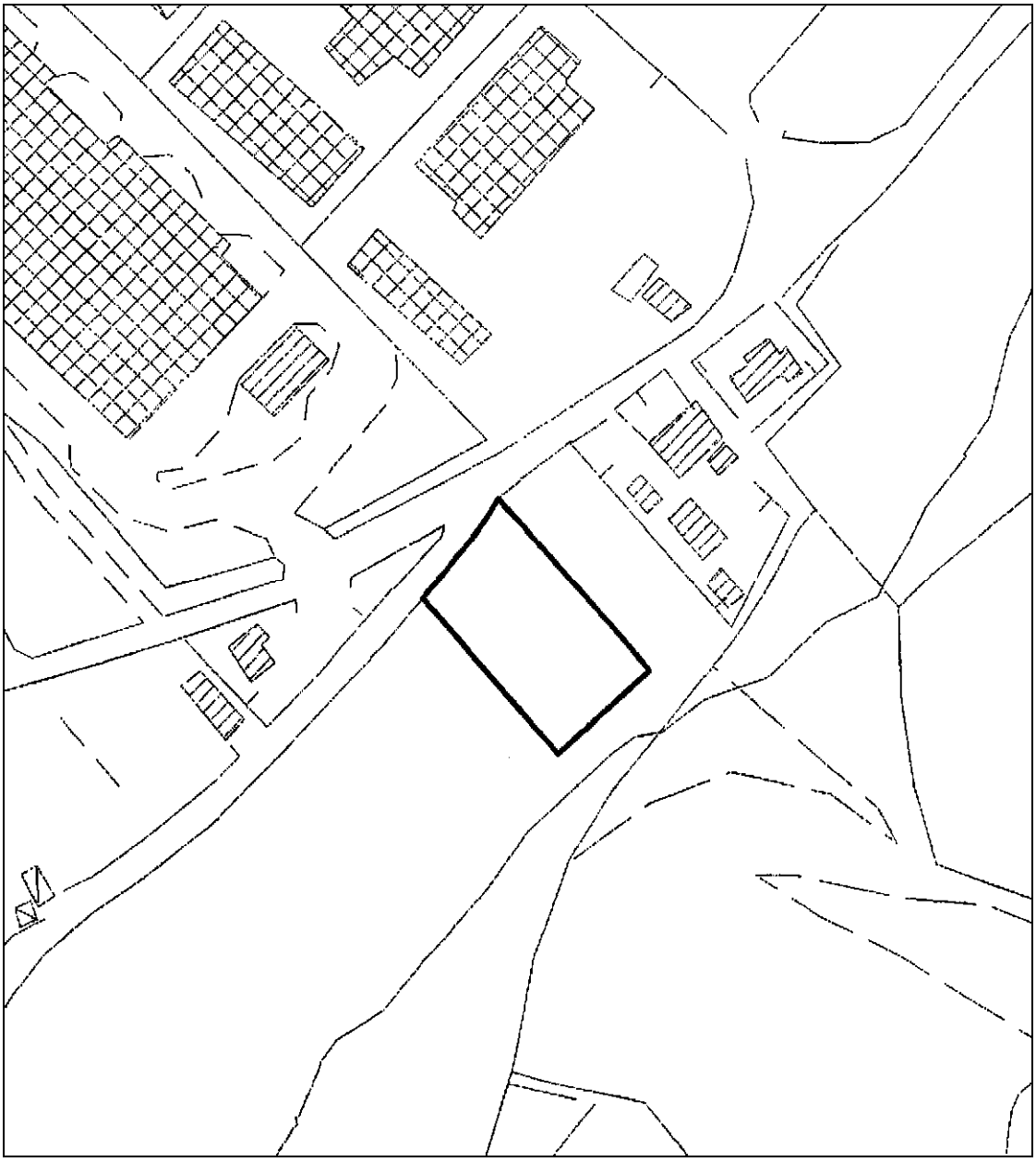
Consistenza: Superficie territoriale mq. *2.150* Superficie utile massima mq. *400* Piani utili nr. *2*. la superficie utile massima sopra definita è ulteriormente incrementabile di una percentuale del 8% in caso si realizzino interventi che abbiano caratteristiche di basso impatto ambientale, di corretto 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 - Srada 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.

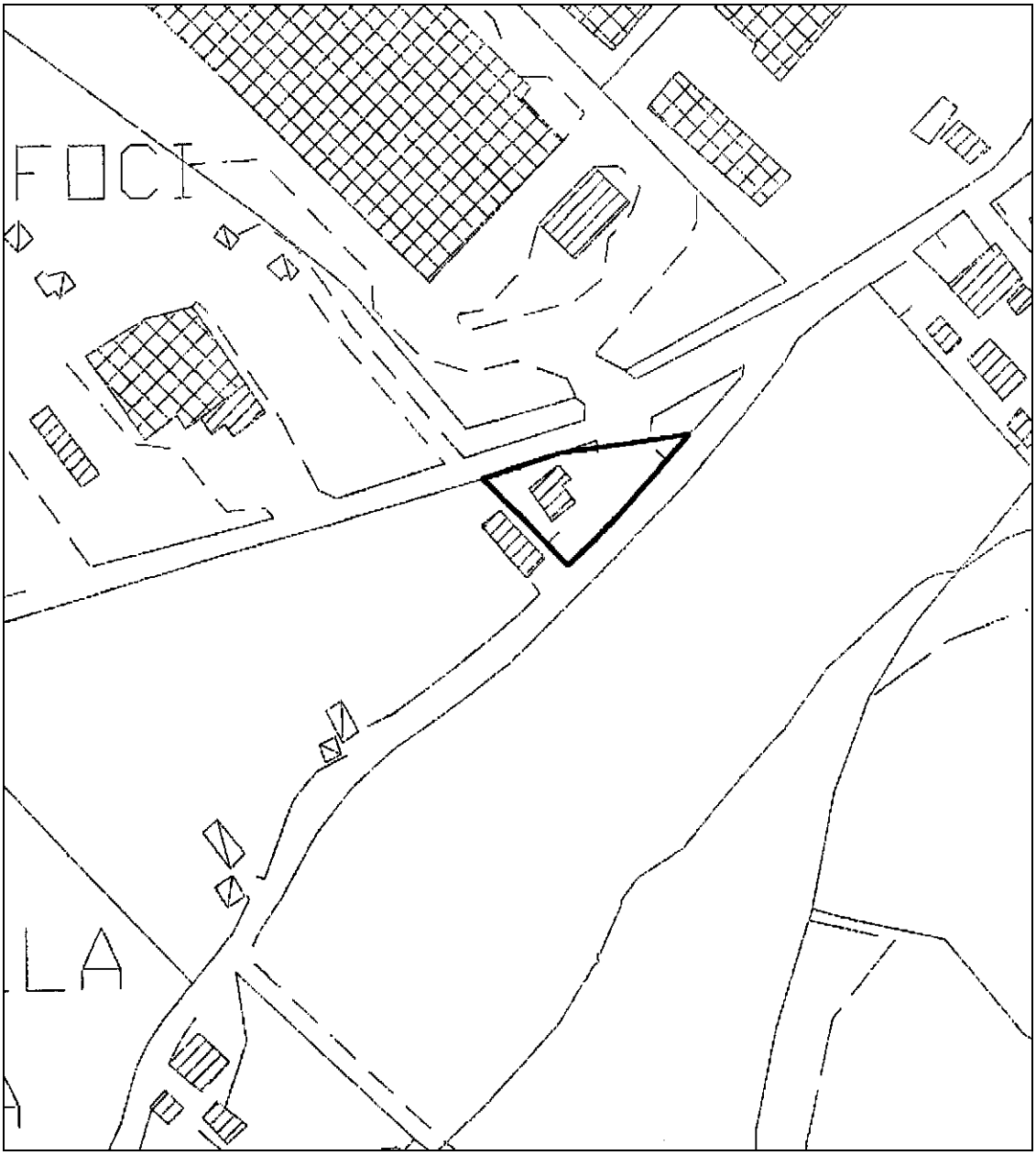
Consistenza: Superficie territoriale mq. *980*. Aumento massimo *50%* della consistenza attuale. Piani utili nr. *2*. La superficie utile massima attuale è ulteriormente incrementante di una percentuale del 8% in caso si realizzino interventi che abbiano caratteristiche di basso impatto ambientale, di 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.

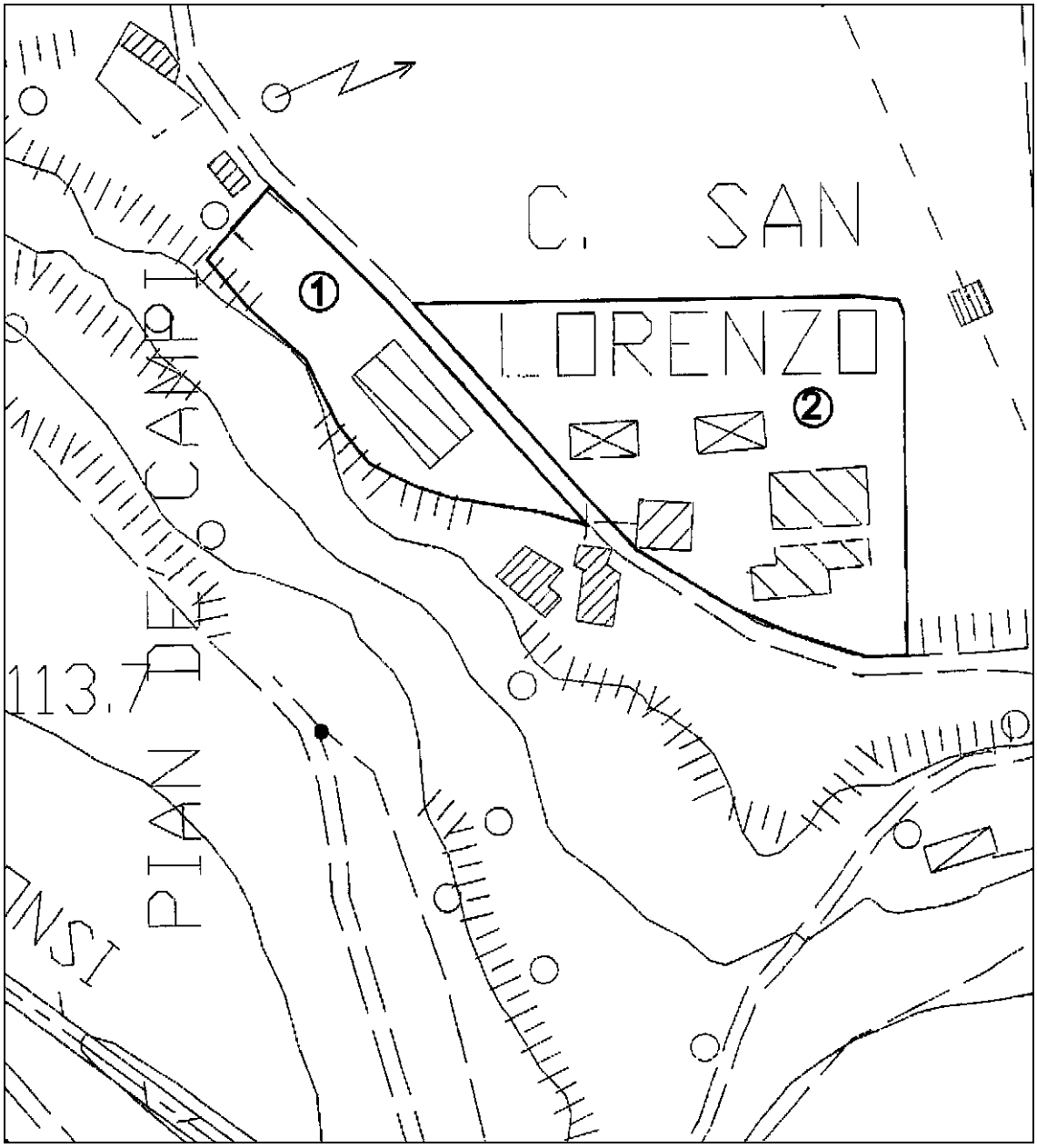
Zona omogenea: D ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444, sottozona D7.

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 attutivo 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.

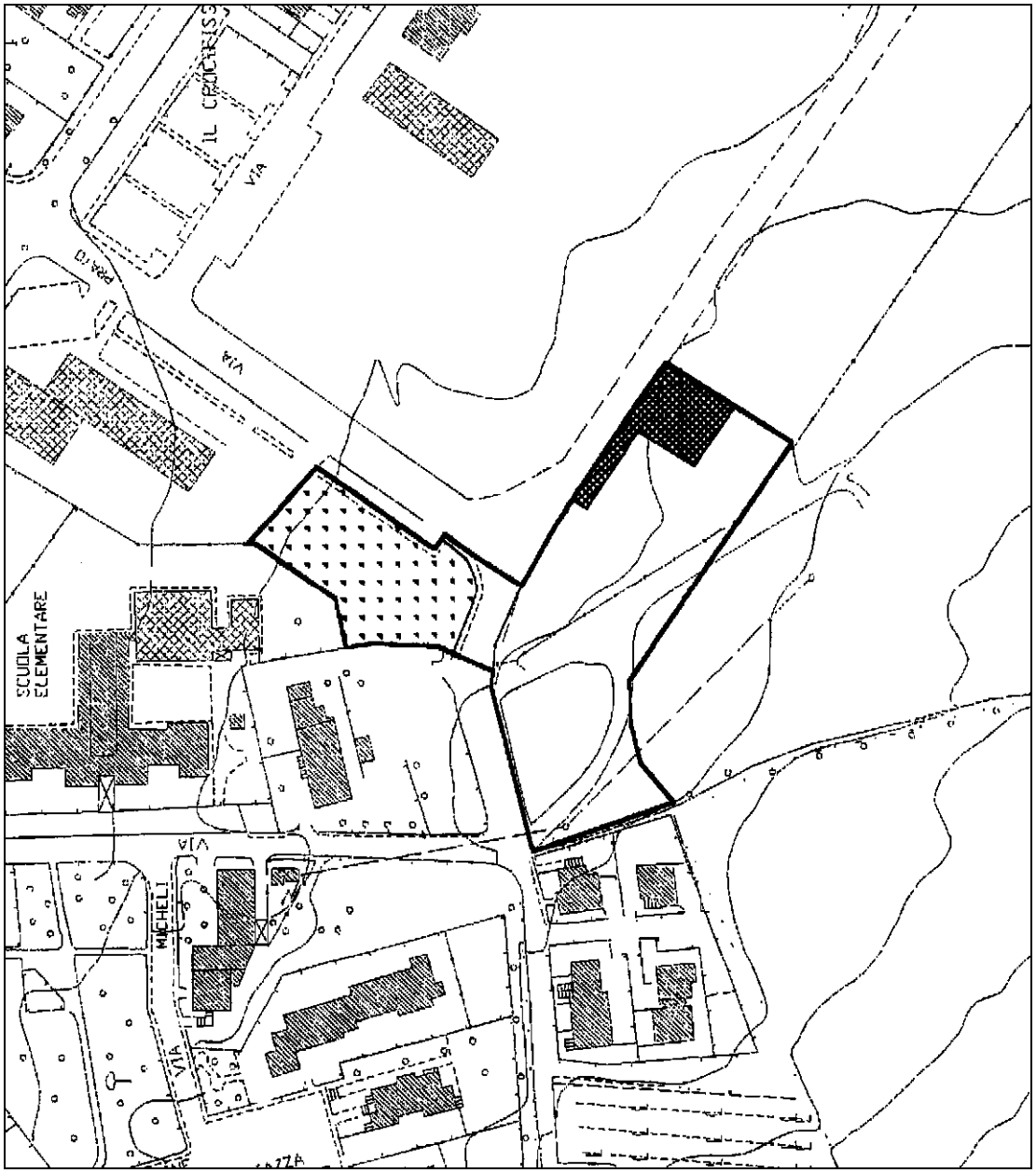
Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 20 posti auto.

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.

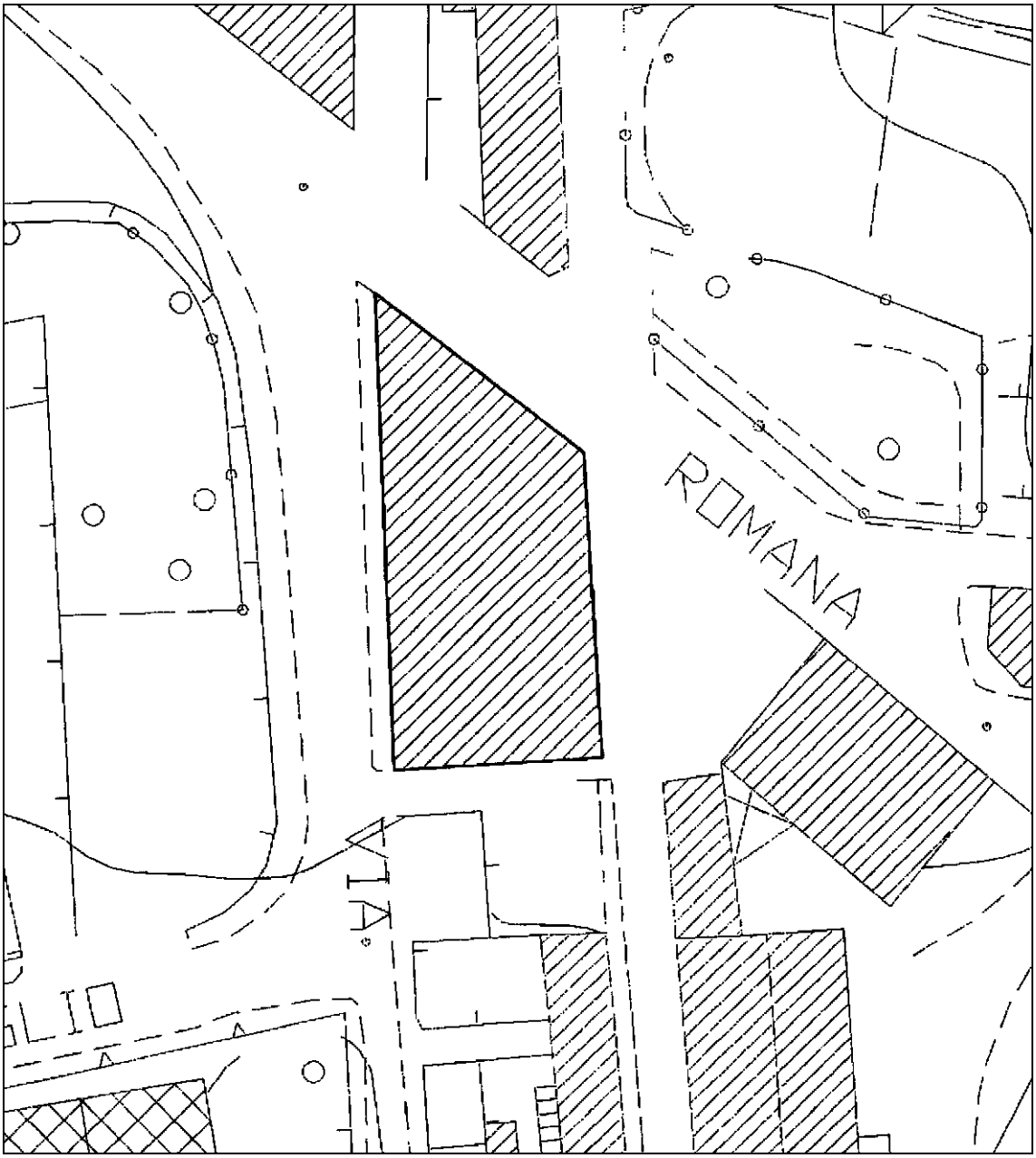
Consistenza: L'edificio dovrà essere mantenuto nella consistenza attuale.

Gradi di intervento ammessi: Il grado di intervento ammesso è quello della ristrutturazione edilizia. Per la utilizzazione del'ex cinema tetro 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.

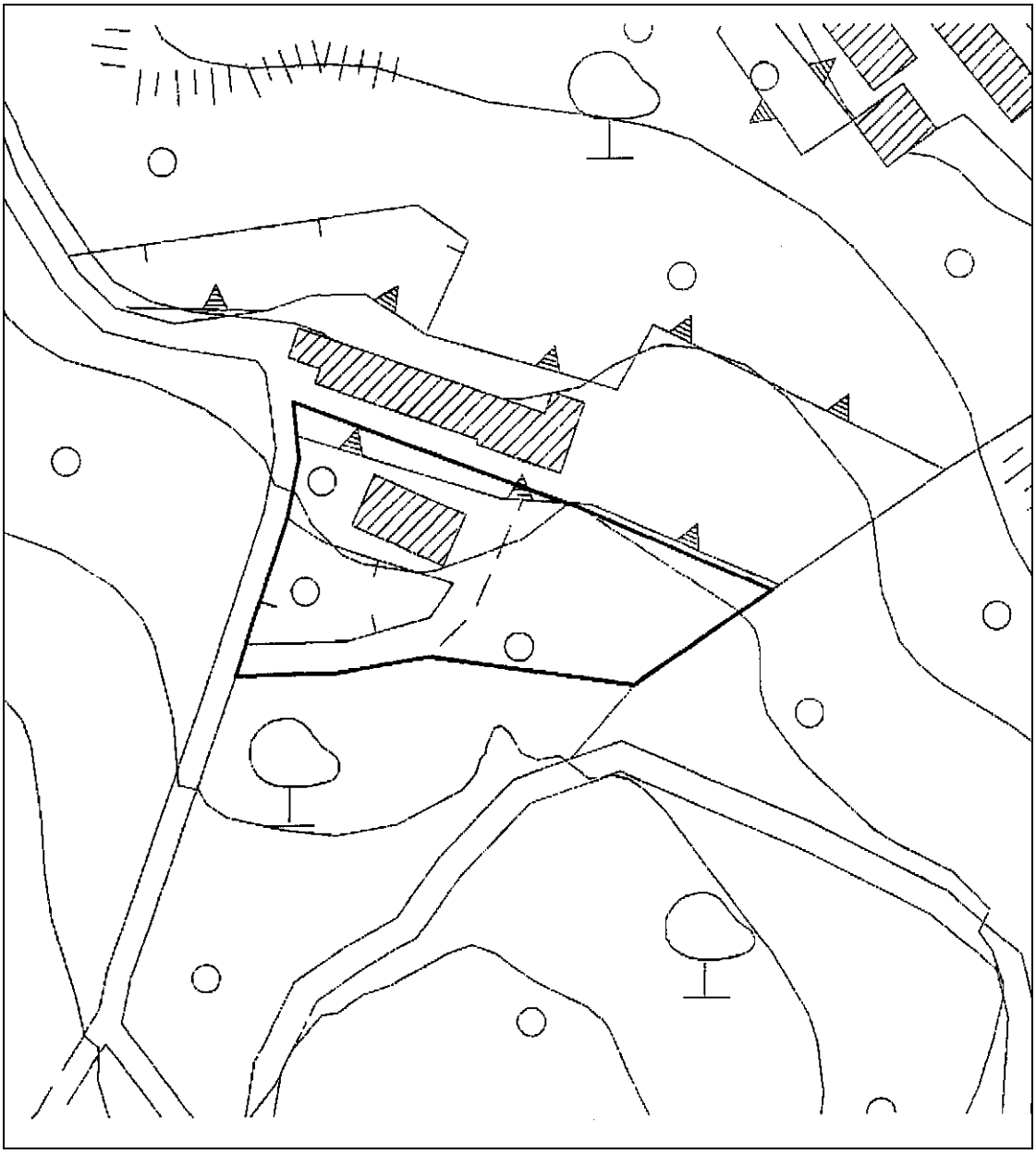
Consistenza: Dovrà essere mantenuta la consistenza degli immobili attuali, salvo un incremento pari a mq. *140* di superficie utile complessiva per la realizzazione di un ampliamento della attività alberghiera. La superficie utile massima sopra indicata è ulteriormente incrementante di una percentuale 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.

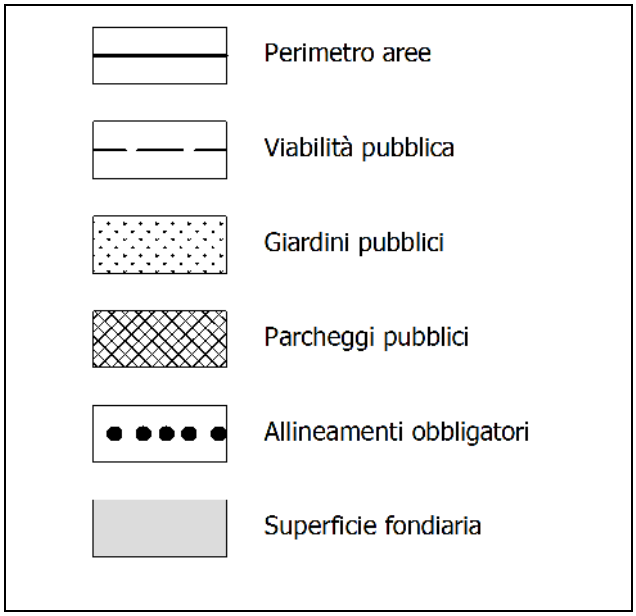
Prescrizioni speciali: Non è ammessa la residenza, ad eccezione di eventuali alloggi di servizio esistenti.

Cinciano



7. Borghi rurali

Articolo 51



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'obbiettivo 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*.

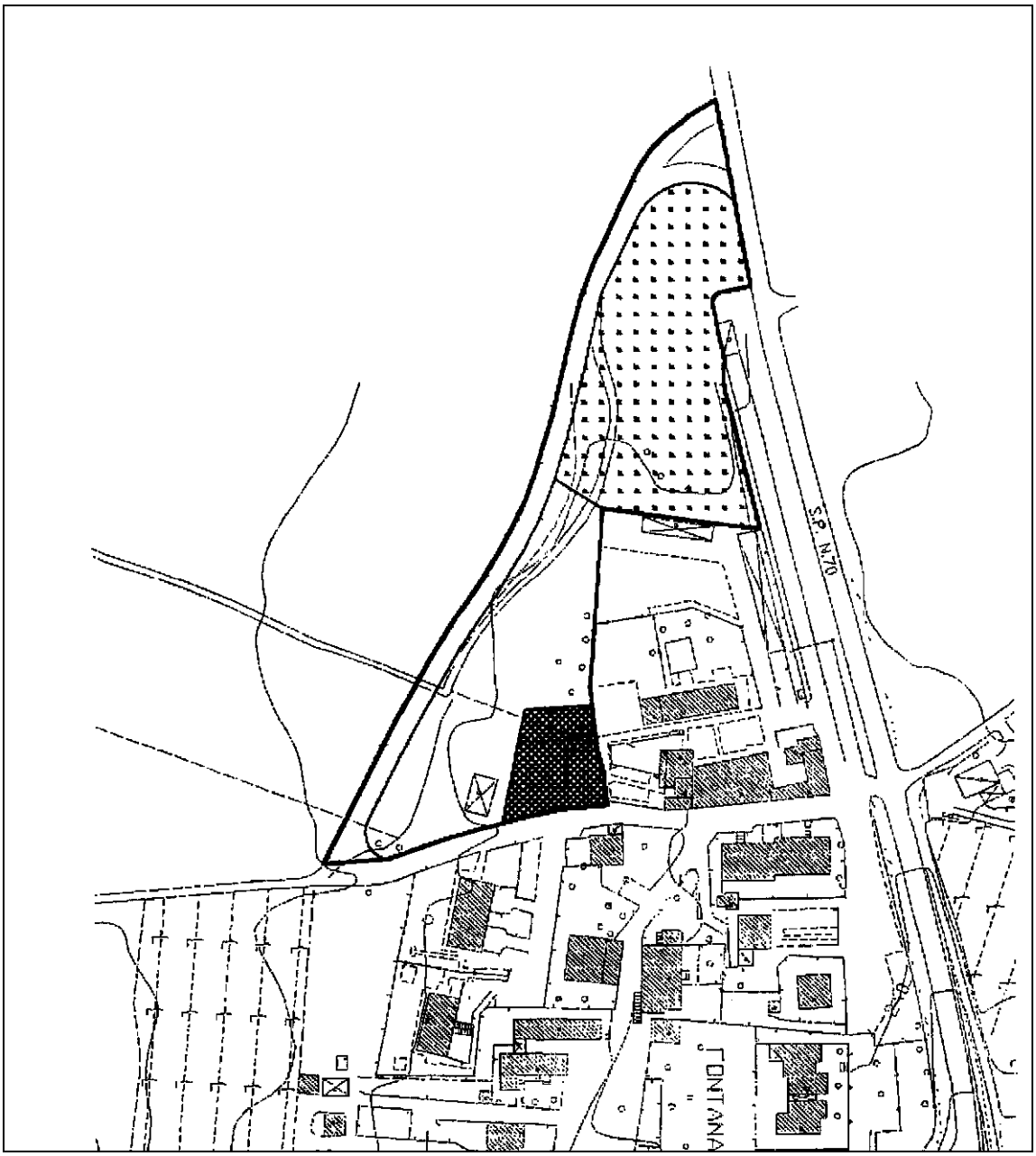
Cessione aree: Dovranno essere cedute alla Amministrazione comunale le aree necessarie per la realizzazione della nuova strada di accesso, per la realizzazione di un parcheggio e del verde pubblico. Le aree sono indicativamente rappresentate nella planimetria, salva la loro esatta definizione in fase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

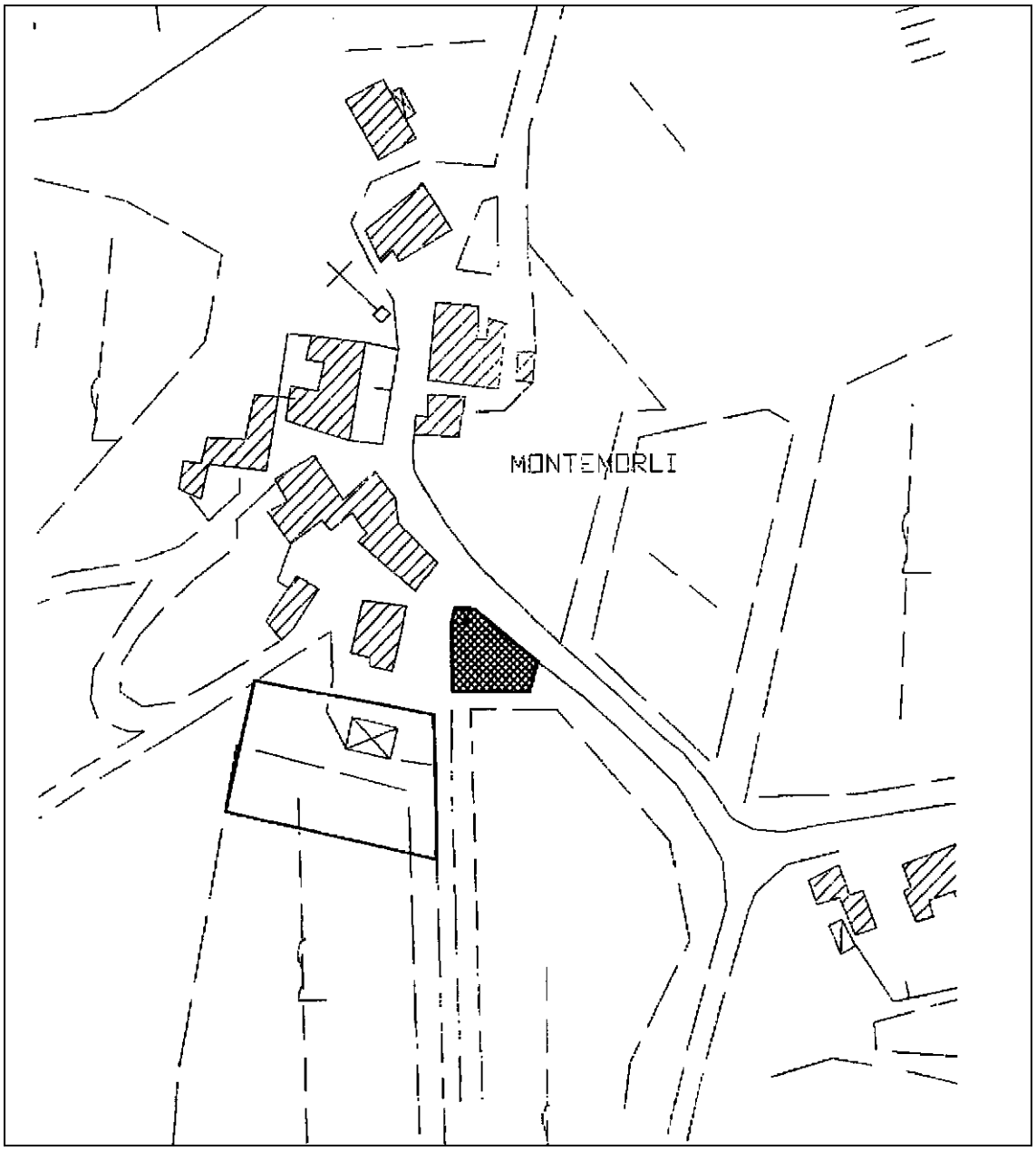
Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 5 posti auto.

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 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.

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'obbiettivo 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.

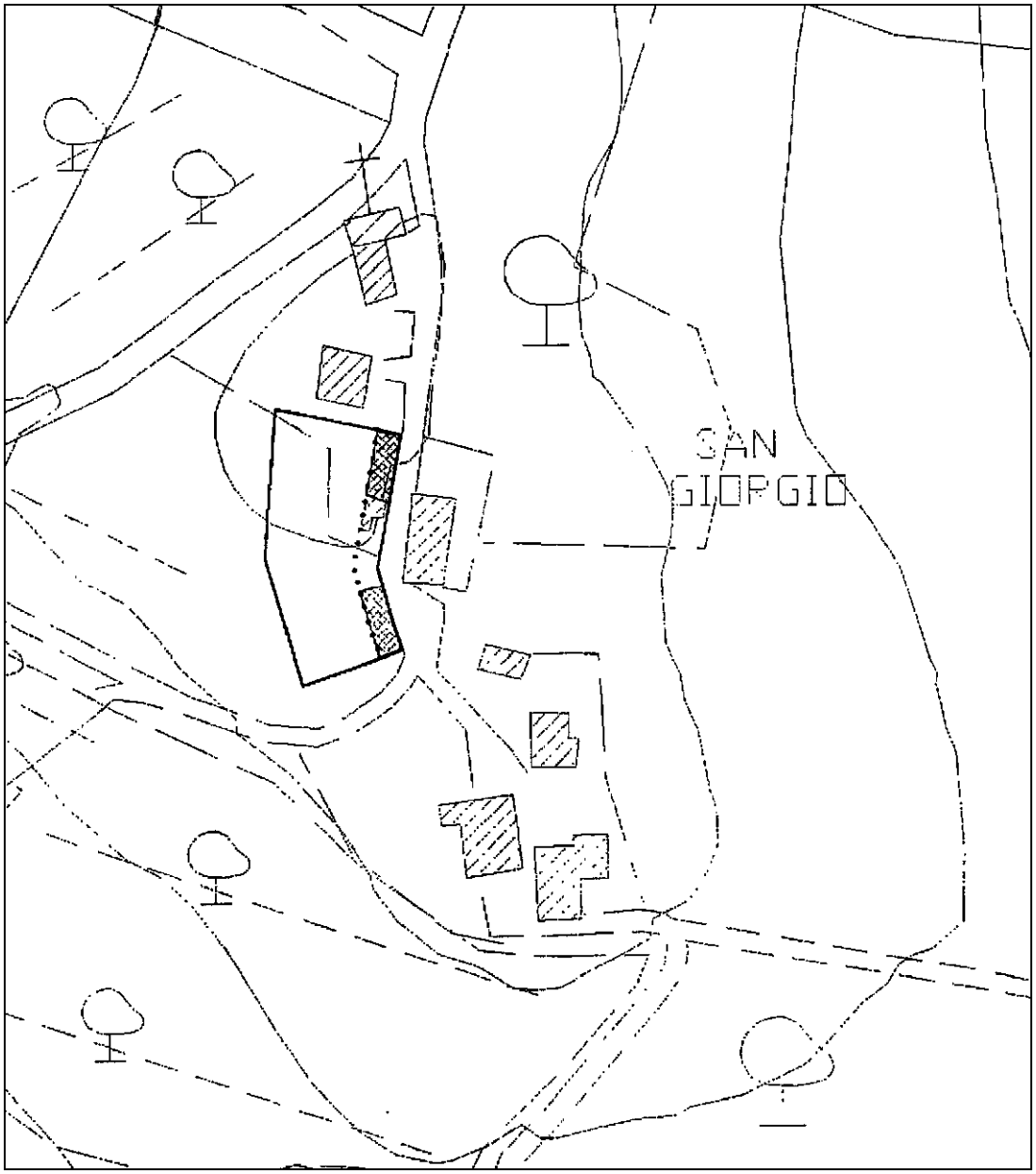
Opere di urbanizzazione primaria: Dovranno essere realizzate le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue. Dovrà essere realizzato un parcheggio per almeno 10 posti auto.

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.

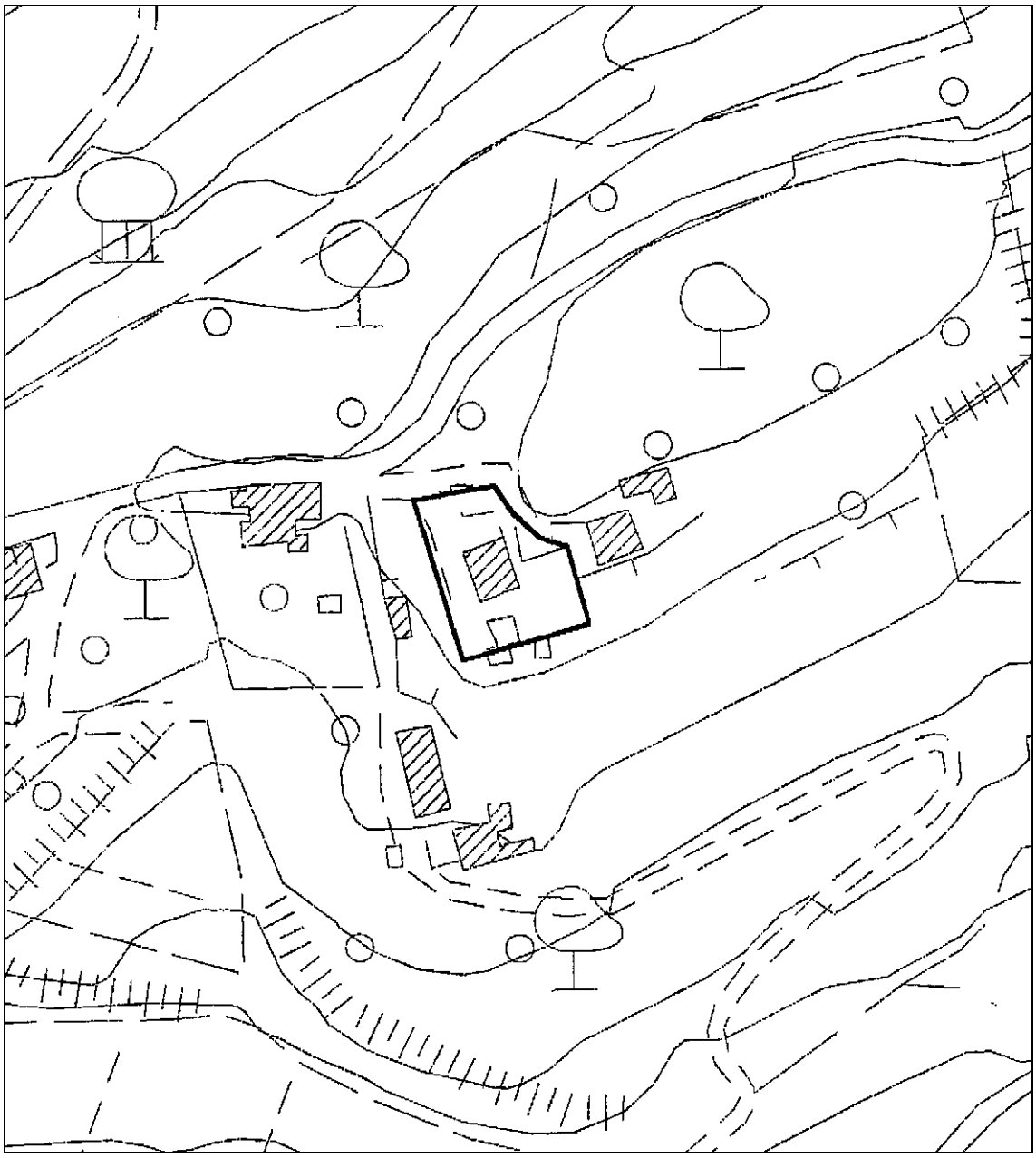
Zona omogenea: E ai sensi del D.M.2 aprile 1968 n. 1444.

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

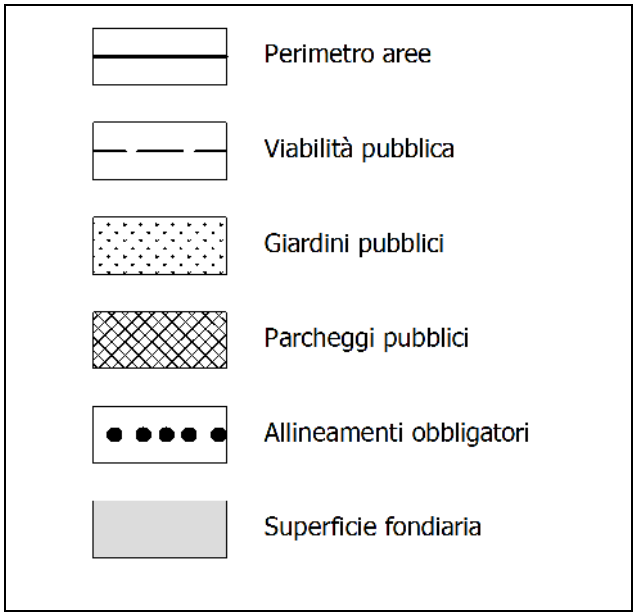
Strumento di attuazione: Intervento edilizio diretto.

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

Gavignano



9. Zone agricole



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

Scheda	*Descrizione*	*Pagg.*
	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
	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

Scheda	Descrizione	Pagg.
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