



Comune di Poggibonsi
Provincia di Siena

Regolamento Urbanistico

Norme di Attuazione

(aggiornate con la 8° Variante)



Norme generali

1. Effetti
2. Elaborati
3. Durata e validità
4. Poteri di deroga
5. Programma integrato di intervento
6. Forme di attuazione
7. Salvaguardie e norme transitorie
8. Altri strumenti di governo del territorio
9. Vincoli sovraordinati

Aree ed edifici particolari

10. Servizi sovracomunali
11. Linee ferroviarie
12. Viabilità principale
13. Viabilità locale
14. Parchi e giardini pubblici
15. Parcheggi pubblici
16. Edifici e aree pubbliche
17. Servizi pubblici
18. Associazioni sociali e volontariato
19. Distributori di carburanti
20. Cave ed attività estrattive
21. Vincoli cimiteriali
22. Ambiti fluviali ed aree a rischio idraulico e di frana

Centro storico

23. Norme generali
24. Interventi ammessi
25. Destinazioni d'uso ammesse

Centri urbani

26. Norme generali
27. Edifici di rilevante valore e vincoli di facciata
28. Zone di completamento B1
29. Zone di ristrutturazione B2
30. Zone di espansione C1

Zone industriali

31. Norme generali
32. Zone di conservazione D0

33. Zone di completamento D1
34. Zone di espansione D2
35. Zone per servizi D3
36. Zone per autotrasporti D4
37. Zone di sostituzione D5
38. Aree e attrezzature commerciali D6
39. Aree ed attrezzature turistiche D7

Zone agricole

40. Norme generali
41. Piani di miglioramento agricolo ambientale
42. Nuove costruzioni
43. Costruzioni precarie
44. Aziende minori e piccoli fondi
45. Serre
46. Classificazione edifici esistenti
47. Interventi sul patrimonio edilizio esistente
48. Edifici soggetti a tutela
49. Edifici non soggetti a speciale tutela
50. Destinazioni d'uso ammesse
51. Borghi rurali
52. Sistemazioni esterne e attrezzature sportive private
53. Aree con forte pendenza e di crinale
54. Aree boscate
55. Ambiti di reperimento aree protette di interesse locale



Il Regolamento urbanistico è stato adottato con atto del Consiglio Comunale n. 45 del 26 luglio 2001 e approvato 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.



NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 – Effetti

1. Il Regolamento urbanistico costituisce, nel rispetto delle disposizioni del Piano Strutturale, atto di governo del territorio del Comune di Poggibonsi.
2. Definisce l'assetto e l'uso di tutto il territorio comunale, regolando i processi di trasformazione in modo da renderli sostenibili e compatibili con l'esigenza primaria di conservare integre le risorse, in coerenza con gli indirizzi e i criteri generali fissati nel Piano strutturale.
3. Le norme e le prescrizioni del Regolamento urbanistico sottostanno alle regole generali fissate nel Piano strutturale. In caso di discordanza prevale la norma del Piano strutturale ed il Regolamento dovrà conformarsi con specifica variante.
4. Il Regolamento urbanistico è redatto ai sensi delle disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica e contiene, secondo quanto indicato all'art. 28 della Legge regionale 5/95, vigente al momento della sua approvazione:
 - a) la individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 17, legge 6 agosto 1967, n. 765, e dell'articolo 4, D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285;
 - b) la individuazione delle aree all'interno di tale perimetro sulle quali è possibile, indipendentemente dal programma integrato d'intervento di cui all'articolo 29, l'edificazione di completamento o l'ampliamento degli edifici esistenti;
 - c) la individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
 - d) la individuazione delle aree, in conformità all'articolo 24, terzo comma, per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i piani attuativi di cui all'articolo 31;
 - e) la determinazione degli interventi, non riguardanti le aree di cui al punto d), consentiti all'esterno dei centri abitati, indipendentemente dal programma integrato d'intervento di cui all'articolo 29;
 - f) le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
 - g) la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente;
 - h) la individuazione dei criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del sindaco in materia di orari ai sensi dell'art. 36 legge 8 giugno 1990, n. 142 e successive modifiche e della disciplina regionale ivi prevista.
5. Le tavole di progetto del Regolamento urbanistico definiscono con sufficiente dettaglio le destinazioni delle singole aree, tuttavia i progetti attuativi degli interventi potranno conformarsi con i necessari adeguamenti e con una migliore specificazione.
6. Le norme del Regolamento urbanistico si integrano con quelle del vigente Regolamento Edilizio.

Art. 2 – Elaborati

1. Il Regolamento urbanistico del Comune di Poggibonsi è costituito dai seguenti elaborati:
 - 1 Relazione
 - 2 Norme di attuazione



- 3 Schede per interventi particolari
- 4 Cartografia di progetto 1:10.000
- 5 Cartografia di progetto 1:2000
- 6 Carta della fattibilità geologica
- 7 Schede di fattibilità geologica

2. Tutti gli elaborati fanno parte del Regolamento e ne costituiscono, ad eccezione della relazione, parte prescrittiva.

Art. 3 – Durata e validità

1. Il Regolamento urbanistico ha validità a tempo indeterminato.
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.
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.
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.
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:
 - le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standards del D.M. 2.4.1968, n. 1444;
 - 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;
 - le infrastrutture da realizzarsi all'esterno dei centri abitati.
6. In caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante, essere confermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal Piano Strutturale.
7. Con cadenza almeno biennale il Comune provvede alla verifica dello stato di attuazione 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.

Art. 4 – Poteri di deroga

1. E' facoltà del Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, derogare dalle disposizioni delle presenti norme ai sensi dell'art. 41 quater della L. 17.08.1942 n. 1150 e dell'art. 35 bis della L.R. 16.01.1995 n. 5, per interventi pubblici o di interesse pubblico generale da realizzarsi



anche a cura dei privati, purché gli interventi suddetti siano previsti su zone già destinate dal PRG a funzioni pubbliche o di interesse pubblico generale.

Art. 5 – Programma integrato di intervento

1. Il Programma integrato di intervento è lo strumento facoltativo con cui l'Amministrazione comunale individua le trasformazioni del territorio da attuare durante il proprio mandato amministrativo che, a causa della loro complessità, necessitano di esecuzione programmata.
2. Il Comune può adottare un Programma Integrato di Intervento, ai sensi degli artt. 29 e 30 della L.R. 5/95, con riferimento alle previsioni del Piano strutturale, del Bilancio Comunale ed alle disponibilità di soggetti pubblici e privati.
3. Le previsioni degli eventuali Programmi integrati di intervento saranno principalmente rivolte alla attuazione delle opere pubbliche previste nel piano e alla programmazione degli interventi di riqualificazione ed espansione urbana elencati ai successivi articoli, anche in relazione ai piani per l'edilizia residenziale pubblica.

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. 7 – Salvaguardie e norme transitorie

1. Il Regolamento urbanistico entra in vigore secondo le disposizioni di legge.
2. Costituiscono prescrizioni immediatamente operanti e costituiscono salvaguardia del Regolamento urbanistico fin dalla sua adozione le disposizioni indicate nelle presenti norme e negli altri elaborati che lo costituiscono ai sensi dell'articolo 2.
3. Fatte salve le norme transitorie di cui ai successivi commi, sono consentiti, fino alla entrata in vigore definitiva del Regolamento urbanistico, tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme, salvo restrizioni maggiori contenute nella disciplina urbanistica in vigore o in salvaguardia.
4. Le norme transitorie entrano in vigore al momento della definitiva approvazione del Regolamento urbanistico, mentre nel periodo di formazione vale quanto previsto dai precedenti commi.
5. Le disposizioni sui permessi in contrasto con le nuove previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico sono regolate dalla legge.
6. Le disposizioni di cui ai commi precedenti, relative alla entrata in vigore del Regolamento urbanistico, sono parimenti riferite anche alla entrata in vigore di ogni successiva variante.

Art. 8 – Altri strumenti di governo del territorio

1. Il piano comunale del traffico, nelle parti eventualmente in contrasto, è adeguato alle nuove previsioni del piano regolatore entro un anno dalla sua definitiva approvazione.
2. Il Piano di classificazione acustica del territorio comunale integra le norme del Regolamento urbanistico. Ogni intervento di trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale dovrà garantire il rispetto dei limiti massimi di esposizione al rumore nell'ambiente esterno, secondo quanto previsto dal piano stesso e dalle norme del Regolamento edilizio comunale. In contesti urbani con situazioni di potenziale incompatibilità acustica o di incompatibilità acustica non è ammesso il cambio di destinazione a favore di funzioni residenziali o di attività classificate tra quelle di particolare tutela. Nel caso di mutamento della destinazione d'uso di una unità immobiliare, anche in assenza di trasformazione edilizia, dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di zona e del criterio differenziale. Qualora la nuova attività comporti una situazione peggiorativa sotto il profilo delle emissioni di rumore rispetto alla situazione preesistente dovrà essere presentata la Documentazione di Impatto Acustico.
3. Le norme di questo piano comprendono prescrizioni e indicazioni legate alla gestione dei tempi di vita e di lavoro nel territorio comunale. In aggiunta a questi potrà essere predisposto il Piano regolatore comunale dei tempi, che dovrà comunque considerare prioritariamente le indicazioni contenute in questo Regolamento, al fine di regolare in maniera ordinata le attività sul territorio e contribuire al miglioramento complessivo della qualità della vita dei cittadini.
4. Ai sensi della legge regionale 23 maggio 1994, n. 39 recante "Disposizioni regionali per l'attuazione della legge 28 febbraio 1985 n. 47 in materia di variazioni essenziali e di mutamento della destinazione d'uso degli immobili" il Comune potrà dotarsi di un piano comunale per le funzioni, in modo da rendere compatibili le indicazioni urbanistiche fissate nel Piano regolatore con l'effettiva utilizzazione degli immobili. Fino a che questo specifico piano non sarà operativo il Regolamento urbanistico disciplina le destinazioni d'uso ammesse per ogni singola zona del territorio comunale.



Art. 9 – Vincoli sovraordinati

Zone soggette a vincolo archeologico.

1. Sono le aree nelle quali, per studi, ricerche o ritrovamenti di reperti e vestigia del passato, è rilevata la presenza di elementi archeologicamente significativi.
2. In queste zone, segnalate ai sensi della L. 490/99 ed individuate nella cartografia, per interventi che prevedano opere di scavo di qualsiasi natura ed entità o movimenti di terra di profondità superiore a cm. 40, dovrà essere richiesto parere alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana.
3. In qualunque zona del territorio, anche non soggetta a vincolo, qualora durante lavori di escavazione si verificano scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo ai sensi della L. 490/99 nonché degli artt. 822,823 e 826 del Codice Civile di sospendere i lavori ed avvisare immediatamente la Soprintendenza competente per territorio.

Zone soggette a vincolo idrogeologico.

4. Sono sottoposte a vincolo idrogeologico le aree individuate ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30.12.1923 e della legge regionale 39/2000.
5. Le aree vincolate sono riportate, a mero titolo ricognitivo, nella tavola dei vincoli del Regolamento urbanistico.
6. Ogni intervento di trasformazione in queste aree che preveda interventi sul suolo eccedenti le normali pratiche agrarie e di dimensioni significative ai fini dell'assetto idraulico è soggetto al nullaosta secondo le procedure di legge.

Zone soggette a vincolo paesaggistico

7. Sono soggette a vincolo paesaggistico le aree individuate ai sensi delle disposizioni della legge 490/1999.
8. Le aree vincolate sono riportate, a mero titolo ricognitivo, nella tavola dei vincoli del Regolamento urbanistico.
9. In queste aree gli interventi dovranno tenere in debito conto le particolarità paesaggistiche e ambientali presenti e conformarvisi.
10. Le modalità di rilascio delle autorizzazioni ambientali sono regolate dalla legge.



NORME PER AREE ED EDIFICI PARTICOLARI

Art. 10 – Servizi di livello sovracomunale

1. Sono le aree destinate dal Regolamento urbanistico a servizi di livello sovracomunale, necessarie per il soddisfacimento di bisogni non solo locali.
2. Obiettivo del Regolamento urbanistico è quello di disciplinare l'uso delle aree in modo da assicurare il mantenimento delle dotazioni di servizio previste, impedire modifiche di destinazione che comportino una perdita della potenzialità delle destinazioni attuali, garantire le migliori condizioni di verifica per eventuali nuove localizzazioni e consentire gli adeguamenti necessari al funzionamento delle strutture.
3. Le zone di livello sovracomunale sono rappresentate sulle tavole di progetto del Regolamento Urbanistico in scala 1/2.000 e 1/10.000.
4. Le zone sono tutte classificate come zona omogenea F ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
5. Allo scopo di perseguire l'obiettivo di tenere questi beni costantemente adeguati al mutare delle esigenze delle attività che vi sono svolte si potranno effettuare sugli stessi tutti gli interventi di ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, di ampliamento o nuova costruzione in conformità ai progetti che volta per volta dovranno essere approvati con le procedure di legge dalla Amministrazione comunale.
6. I progetti edilizi dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico nonché di inserimento e arredo urbano.
7. I servizi di livello sovracomunale individuati dal Regolamento urbanistico sono:
 - Ospedale
 - Scuole medie superiori
 - Area espositiva
 - Vigili del Fuoco
 - Depuratore
 - Termovalorizzatore
 - Centro per lo sviluppo di nuove tecnologie
8. Gli interventi sulle aree sono attuati direttamente. Quando gli interventi non siano attuati direttamente dal Comune o dagli altri enti o aziende competenti la loro realizzazione è soggetta alla preventiva stipula di atto di convenzione che regoli i rapporti fra il Comune stesso ed i soggetti proponenti.
9. Gli interventi sono attuati sulla base di piani attuativi o di settore, quando richiesti per le singole zone. Nuovi interventi di localizzazione di attrezzature di livello sovracomunale sono consentiti solo in presenza di studi specifici di settore e di valutazioni di impatto ambientale che ne dimostrino la coerenza con gli obiettivi generali di piano e previa specifica variante al Regolamento urbanistico.
10. Non sono ammessi cambiamenti delle destinazioni indicate per ciascuna zona. E' consentita la presenza di residenza di servizio.



Art. 11 – Linee ferroviarie

1. Le aree destinate a ferrovia comprendono e comprenderanno anche le pertinenze e le opere accessorie destinate ad assicurare, nel rispetto dell'ambiente e della sicurezza degli utenti, i collegamenti di livello sia regionale che cittadino.
2. Le ferrovie sono rappresentate nella cartografia in scala 1/10.000 e in scala 1/2000. Nelle tavole del regolamento sono indicate anche le nuove previsioni e le relative fasce di rispetto.
3. Le aree interessate sono classificate come zona F ai sensi del D.M. 2.04.68 n. 1444.
4. Nelle aree per ferrovia esistenti e di progetto e relative pertinenze sono vietate le nuove costruzioni, ad eccezione di quelle legate alle necessità di traffico e di sicurezza delle linee. Nella fascia di 30 metri per lato misurati dalla rotaia è vietata, sia in zona urbana che nel territorio aperto, ogni nuova costruzione, salvo autorizzazione dell'ente FFSS. Per gli edifici esistenti, salvo specifica indicazione e classificazione grafica sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza possibilità di aumento della consistenza, mentre si potrà procedere a limitati interventi di demolizione dei corpi secondari ed alla loro ricostruzione fino al massimo della stessa quantità, anche in diversa collocazione purché in adiacenza alla parte principale dell'edificio. Nelle aree per ferrovia non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle esistenti alla data di entrata in vigore del Regolamento urbanistico, mentre le aree di rispetto mantengono a questi fini la destinazione della zona nella quale sono comprese.

Art. 12 – Viabilità principale

1. Le aree destinate a strade di grande comunicazione, statali e provinciali comprendono anche le pertinenze e le opere accessorie dei corpi stradali e sono destinate ad assicurare, nel rispetto dell'ambiente e della sicurezza degli utenti, i collegamenti di livello sovracomunale.
2. Le strade principali sono rappresentate nella cartografia in scala 1/10.000 e in scala 1/2000. Nelle tavole del Regolamento urbanistico sono indicate anche le nuove previsioni di adeguamento delle sedi e delle relative varianti e le relative fasce di rispetto, come corridoi infrastrutturali.
3. Le aree interessate sono classificate come zona F ai sensi del D.M. 2.04.68 n. 1444.
4. Nelle aree destinate a sede stradale e relative pertinenze sono vietate le nuove costruzioni, così come nelle fasce di rispetto individuate per la realizzazione delle varianti stradali di nuova costruzione. Le fasce di rispetto sono individuate dalle norme sulla circolazione. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con l'esclusione di interventi di addizione funzionale e di ogni aumento della consistenza attuale. Potranno essere autorizzati interventi di ristrutturazione urbanistica qualora si dimostri un sensibile miglioramento delle condizioni di traffico, di sosta e di accesso, anche in relazione alle funzioni insediate. Non saranno possibili destinazioni d'uso diverse da quelle presenti attualmente.
5. In ogni opera di nuova costruzione o di adeguamento delle viabilità esistenti gli interventi progettati dovranno obbligatoriamente essere preceduti da un piano tecnico ed economico per la riduzione dell'inquinamento acustico per tutto il territorio limitrofo alla infrastruttura.
6. Per le Strade statali e provinciali potranno essere previsti adeguamenti ai tracciati indicati, da limitare comunque alla estensione della fascia di rispetto. La progettazione delle varianti dovrà considerare anche gli aspetti ambientali e di inserimento delle nuove opere, secondo un piano di impatto paesaggistico da predisporre per ogni intervento. Per ognuna di queste infrastrutture dovranno essere predisposti progetti di recupero ambientale, che migliorino l'impatto sul



territorio, garantiscano maggiori condizioni di sicurezza per il traffico sia automobilistico che ciclabile, prevedano la realizzazione di piazzole ombreggiate e attrezzate per consentire la sosta anche a fini turistici.

Art. 13 – Viabilità secondaria

1. Costituiscono il sistema della viabilità minore le strade comunali, vicinali e poderali, i percorsi storici, i sentieri, i tratturi, gli accessi ai corsi d'acqua, le piste ciclabili e pedonali.
2. Il patrimonio rappresentato da questo complesso sistema territoriale deve essere conservato e mantenuto nella sua integrità e consistenza.
3. Il sistema nel suo complesso è in parte descritto nelle tavole di progetto in scala 1/10.000 e 1/2000 ed parte risulta dalla descrizione degli elenchi e della cartografia catastale, a cui si dovrà fare riferimento per la esatta individuazione della consistenza del sistema.
4. Le strade comunali e le strade vicinali possono essere adeguate alle necessità viarie secondo specifici progetti che tengano conto delle condizioni di miglior inserimento ambientale, di maggiore sicurezza, di limitazione del rischio idraulico e di pericolosità per la instabilità dei versanti.
5. Non è consentita la chiusura di alcuna delle viabilità esistenti, anche se non indicata nella cartografia di piano, fatte salve le limitazioni al traffico veicolare.
6. Non è consentita la costruzione di nuova viabilità stradale privata, salvo interventi di modesta entità e rettifiche di percorsi esistenti, purché effettuati nel rispetto ambientale e su elementi territoriali esistenti o già consolidati.
7. Fanno parte integrante del sistema della viabilità stradale minore anche gli elementi di corredo quali muri, cigli, fonti, alberature, ponticelli o opere di sostegno, tabernacoli, icone e immagini.
8. Nella presentazione dei progetti per intervento edilizio o nella predisposizione dei piani di miglioramento agricolo ambientale dovranno essere descritti gli elementi del sistema della viabilità minore presenti sul territorio interessato dalla proprietà dei richiedenti, in modo da prevederne la valorizzazione e tutelarne la permanenza e l'uso.

Art. 14 – Parchi e giardini pubblici

1. Sono le aree destinate a parco urbano, giardino, giochi per bambini, impianti e verde sportivo o spazi aperti in genere, pubbliche o di uso pubblico.
2. Si deve tendere a garantire la massima diffusione possibile di questi spazi. Per una loro migliore utilizzazione è consentita la realizzazione delle attrezzature anche edilizie necessarie.
3. Le aree destinate a parco urbano e giardino sono indicati sulle tavole di progetto del Regolamento urbanistico.
4. Gli edifici e le aree sono inclusi negli standards per pubbliche attrezzature ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
5. I progetti edilizi relativi ad interventi su queste aree dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico nonché di inserimento e arredo urbano. Particolare attenzione dovrà essere posta nella individuazione e suddivisione degli spazi in relazione al tipo ed alle esigenze delle utenze previste, nella individuazione di zone specifiche per il gioco dei bambini più piccoli, per i giochi di



strada, per gli spazi aggregativi. In sede di progettazione preliminare dovranno anche essere valutate le relazioni dei giardini con il restante tessuto edilizio urbano.

6. Sarà sempre possibile, qualora si renda necessario, procedere alla individuazione di nuove funzioni di questo tipo e natura su aree o edifici di proprietà comunale attualmente destinati ad altro scopo.

7. La individuazione di nuove funzioni di questo genere deve essere sempre accompagnata da una attestazione che valuti la mobilità indotta, la esistenza di collegamenti di tipo pedonale fra la nuova funzione e il resto del tessuto urbano, la necessità e la presenza di mezzi di trasporto pubblico locale in grado di soddisfare le esigenze indotte da questa nuova localizzazione. Nel caso sia verificata una inadeguatezza del sistema della mobilità e dei collegamenti si dovrà provvedere al suo adeguamento contestualmente all'insediamento della nuova funzione.

8. Gli interventi sulle aree sono attuati direttamente. Quando gli interventi non siano attuati direttamente dal Comune o dagli altri enti pubblici competenti la loro realizzazione è soggetta alla preventiva stipula di atto di convenzione che regoli i rapporti fra il Comune stesso ed i soggetti proponenti.

9. Per le aree interessate sono ammesse, oltre alle destinazioni specifiche per giardino, anche altri usi, purché per standards.

10. In queste aree, qualora non siano state ancora attuate le previsioni che le riguardano e fintanto che ne permanga l'uso agricolo, sarà possibile la realizzazione di annessi precari di tipo 2, in analogia con quanto previsto per le zone agricole di cui al successivo articolo 43 delle presenti norme.

Art. 15 – Parcheggi pubblici

1. Sono gli edifici e le aree destinati alla fermata e alla sosta degli autoveicoli in genere.

2. Si dovrà tendere a recuperare il massimo possibile di spazi per la sosta e il parcheggio, in particolare all'interno dei centri abitati.

3. Gli edifici e le aree destinati a parcheggio sono indicati sulle tavole di progetto del Regolamento urbanistico.

4. Gli edifici e le aree per parcheggio sono inclusi negli standards per pubbliche attrezzature ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

5. Per poter aumentare le disponibilità degli spazi di sosta è ammessa la costruzione di autorimesse interrate pubbliche e private su aree pubbliche, previa sottoscrizione di specifica convenzione con i soggetti attuatori, quando gli interventi non siano eseguiti direttamente dalla Amministrazione comunale.

6. I progetti edilizi dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico nonché di inserimento e arredo urbano, in particolare per le sistemazioni arboree necessarie a limitarne l'impatto visivo.

7. Sarà sempre possibile, senza la necessità di variante al Regolamento urbanistico, qualora si renda necessario, procedere alla individuazione di nuove funzioni di questo tipo e natura su aree o edifici di proprietà comunale attualmente destinati ad altro scopo.

8. La individuazione di nuove funzioni di questo genere deve essere sempre accompagnata da una attestazione che valuti la mobilità indotta, la esistenza di collegamenti di tipo pedonale fra la nuova funzione e il resto del tessuto urbano, la necessità e la presenza di mezzi di trasporto pubblico locale in grado di soddisfare le esigenze indotte da questa nuova localizzazione. Nel caso



sia verificata una inadeguatezza del sistema della mobilità e dei collegamenti si dovrà provvedere al suo adeguamento contestualmente all'insediamento della nuova funzione.

9. Gli interventi sulle aree e sugli edifici sono attuati direttamente. Quando gli interventi non siano attuati direttamente dal Comune o dagli altri enti pubblici competenti la loro realizzazione è soggetta alla preventiva stipula di atto di convenzione che regoli i rapporti fra il Comune stesso ed i soggetti proponenti.

10. Per le aree in questione sono ammesse oltre alle destinazioni specifiche per sosta e parcheggio anche altri usi, purché per standards.

Art. 16 – Edifici e aree pubbliche

1. Sono gli edifici e le aree destinati interamente ad ospitare funzioni proprie del comune o di altri enti o aziende pubblici. Nel caso in cui tali funzioni siano ospitate in edifici destinati anche ad altri scopi le norme di cui al presente articolo si applicano alla sola porzione interessata.

2. Allo scopo di perseguire l'obiettivo di tenere questi beni costantemente adeguati al mutare delle esigenze delle attività pubbliche che vi sono svolte si potranno effettuare sugli stessi tutti gli interventi di ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, di ampliamento o nuova costruzione in conformità ai progetti che volta per volta dovranno essere approvati con le procedure di legge.

3. Gli edifici e le aree destinati interamente a soddisfare funzioni pubbliche proprie del comune o di altri enti pubblici sono indicati sulle tavole di progetto del Regolamento urbanistico, mentre gli edifici adibiti solo parzialmente al soddisfacimento di funzioni pubbliche non sono rappresentati graficamente. Le parti interessate saranno in tal caso definite in riferimento alla destinazione vigente alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.

4. Gli edifici e le aree sono inclusi negli standards per pubbliche attrezzature ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

5. I progetti edilizi relativi ad interventi su aree e edifici pubblici dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico nonché di inserimento e arredo urbano.

6. Sarà sempre possibile, qualora si renda necessario, procedere alla individuazione di funzioni di questo tipo e natura su aree o edifici di proprietà pubblica attualmente destinati ad altro scopo.

7. La individuazione di nuove funzioni di questo genere deve essere sempre accompagnata da una attestazione che valuti la mobilità indotta, la esistenza di collegamenti di tipo pedonale fra la nuova funzione e il resto del tessuto urbano, la necessità e la presenza di mezzi di trasporto pubblico locale in grado di soddisfare le esigenze indotte da questa nuova localizzazione. Nel caso sia verificata una inadeguatezza del sistema della mobilità e dei collegamenti si dovrà provvedere al suo adeguamento contestualmente all'insediamento della nuova funzione.

8. Gli interventi sulle aree e sugli edifici sono attuati direttamente, secondo le disposizioni di legge vigenti. Quando gli interventi non siano attuati direttamente dal Comune o dagli altri enti pubblici competenti la loro attuazione è soggetta alla preventiva stipula di atto di convenzione che regoli i rapporti fra il Comune stesso ed i soggetti attuatori.

9. Non sono ammesse destinazioni diverse da quelle previste per standards.

10. Non è consentito il cambio di destinazione ad altri usi per gli edifici religiosi e le loro pertinenze.

11. Sono inclusi in questa gli edifici e le aree per:

- a. I servizi propri del comune



- b. I servizi sanitari e sociali
- c. Lo sport e il tempo libero
- d. La scuola dell'obbligo
- e. Le attività culturali e museali
- f. La sicurezza e la protezione civile
- g. Le attività religiose
- h. Gli altri servizi in genere

Art. 17 – Servizi pubblici

1. Sono gli edifici e le aree destinati interamente ai servizi pubblici a rete, propri del Comune, di altri enti, di aziende pubbliche o private. Nel caso in cui tali funzioni siano ospitate in edifici destinati anche ad altri scopi le norme di cui al presente articolo si applicano alla sola porzione interessata.
2. Si dovrà tendere a garantire il rispetto sia delle esigenze di funzionamento delle reti che di economicità delle gestioni in raccordo con la tutela degli abitanti e delle condizioni ambientali e paesaggistiche.
3. Gli edifici e le aree destinati interamente a soddisfare funzioni pubbliche proprie del comune o di altri enti pubblici sono indicati sulle tavole di progetto del Regolamento urbanistico, mentre gli edifici adibiti solo parzialmente al soddisfacimento di funzioni pubbliche non sono rappresentati graficamente. Le parti interessate saranno in tal caso definite in riferimento alla destinazione vigente alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.
4. Gli edifici e le aree sono inclusi negli standards per pubbliche attrezzature ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
5. I progetti edilizi relativi ad interventi su aree e edifici pubblici dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico nonché di inserimento e arredo urbano.
6. La individuazione di nuove funzioni di questo tipo sarà possibile solo con specifica variante al Regolamento urbanistico, che deve essere sempre accompagnata da una attestazione che valuti la mobilità indotta e le altre possibili situazioni di crisi o disagio che la nuova localizzazione comporta.
7. Non sarà consentita la realizzazione di nuovi elettrodotti, salvi gli impianti di distribuzione in media e bassa potenza.
8. L'installazione di impianti trasmettenti per il sistema radiotelevisivo e per la telefonia mobile, anche installati su strutture mobili, non è consentita:
 - nelle zone classificate A, B, C, D, F ai sensi del D.M. 1444/68 dalle presenti norme;
 - entro una fascia di rispetto di 300 metri dal perimetro delle zone di cui al punto precedente;
 - entro una fascia di rispetto di 300 metri da edifici destinati alla presenza umana per oltre 4 ore al giorno;
 - in una fascia di 1.000 metri da altri impianti;
 - nelle zone boscate;
 - nelle fasce di rispetto stradale;
 - negli ambiti di reperimento di aree protette di interesse locale.
9. Può essere comunque consentita la condivisione di più trasmettitori nella stessa infrastruttura impiantistica. Sugli impianti esistenti sono consentiti interventi fino alla



manutenzione straordinaria. In caso siano necessari interventi di ristrutturazione o di modifica delle parti strutturali, impiantistiche o delle potenze attuali gli stessi dovranno essere assoggettati alle norme previste per i nuovi impianti. Non sono soggetti alle norme di cui ai precedenti commi le installazioni di impianti radio di limitata potenza ad esclusivo servizio delle Forze dell'ordine, dei mezzi di soccorso o di protezione civile.

10. Gli interventi sulle aree e sugli edifici sono attuati direttamente o previa procedura di intesa formale con il Comune nei casi e secondo le disposizioni di legge vigenti. Quando gli interventi non siano eseguiti direttamente dal Comune o dagli altri enti pubblici competenti la loro attuazione è soggetta alla preventiva stipula di atto di convenzione che regoli i rapporti fra il Comune stesso ed i soggetti attuatori.

11. Sono inclusi in questa categoria
- a. servizio idrico
 - b. servizio elettrico
 - c. servizio del gas metano
 - d. servizio fognario e della depurazione
 - e. telefonia fissa e mobile
 - f. telecomunicazioni
 - g. smaltimento dei rifiuti
 - h. autotrasporti pubblici

Art. 18 – Associazioni sociali e volontariato

1. Sono gli edifici e le aree destinati interamente a sede di associazioni del volontariato, del tempo libero, culturali, ricreative e sociale in genere, appartenenti al settore del cosiddetto no profit. Nel caso in cui tali funzioni siano ospitate in edifici destinati anche ad altri scopi le norme di cui al presente articolo si applicano alla sola porzione interessata.

2. Si deve tendere a garantire il massimo possibile di sviluppo per queste attività compatibilmente con le esigenze di tutela degli edifici. Allo scopo di perseguire l'obiettivo di tenere questi beni costantemente adeguati al mutare delle esigenze delle attività che vi sono svolte si potranno effettuare sugli stessi tutti gli interventi di ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, di ampliamento o nuova costruzione in conformità ai progetti che volta per volta dovranno essere approvati in quanto allegati alle convenzioni di cui al successivo comma del presente articolo.

3. Gli edifici e le aree destinati interamente a sede di associazioni sociali e del volontariato sono indicati sulle tavole di progetto del Regolamento urbanistico ognuno con proprio simbolo grafico, mentre gli edifici adibiti solo parzialmente al soddisfacimento di tali funzioni non sono rappresentati graficamente. Le parti interessate saranno in tal caso definite in riferimento alla destinazione vigente alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.

4. Gli edifici e le aree sono inclusi negli standards per pubbliche attrezzature ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

5. I progetti edilizi relativi ad interventi su aree e edifici pubblici dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico nonché di inserimento e arredo urbano.

6. Sarà possibile previa variante al Regolamento urbanistico, qualora si renda necessario, procedere alla individuazione di nuove funzioni di questo tipo e natura su aree o edifici attualmente destinati ad altro scopo.



7. La individuazione di nuove funzioni di questo genere deve essere sempre accompagnata da una attestazione che valuti la mobilità indotta, la esistenza di collegamenti di tipo pedonale fra la nuova funzione e il resto del tessuto urbano, la necessità e la presenza di mezzi di trasporto pubblico locale in grado di soddisfare le esigenze indotte da questa nuova localizzazione. Nel caso sia verificata una inadeguatezza del sistema della mobilità e dei collegamenti si dovrà provvedere al suo adeguamento contestualmente all'insediamento della nuova funzione.
8. Gli interventi sulle aree e sugli edifici sono soggetti alla preventiva stipula di atto di convenzione che regoli i rapporti fra il Comune ed i soggetti proponenti.
9. Non sono ammesse destinazioni diverse da quelle di cui al primo comma del presente articolo.

Art. 19 – Distributori di carburante

1. Sono le aree destinate agli impianti stradali di distributori carburanti per autotrazione esistenti o in cui ne sia consentito il nuovo insediamento.
2. Le aree destinate a impianti di distribuzione carburanti esistenti sono indicate sulle tavole di progetto del Regolamento urbanistico, con proprio simbolo grafico.
3. Gli edifici e le aree sono inclusi in zona produttiva D ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
4. I progetti edilizi relativi ad interventi su queste aree dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico nonché di inserimento e arredo urbano.
5. Le strutture esistenti potranno essere adeguate alle esigenze funzionali delle stesse, con interventi anche di ampliamento che comunque non portino ad incrementi della consistenza attuale superiori a quanto previsto ai successivi comma del presente articolo.
6. In cartografia sono individuati con specifico simbolo grafico alcuni impianti da ritenere non correttamente collocati in relazione alle caratteristiche della zona nella quale si trovano. In tal caso sono consentiti solo interventi di manutenzione straordinaria, con divieto di ampliamento della attuale consistenza.
7. Nuove infrastrutture destinate a questo scopo potranno essere realizzate nelle aree contermini solo alle strade, nei tratti esistenti o in progetto, di cui all'articolo 12 delle presenti norme, definite "Viabilità principale". E' ammessa inoltre la localizzazione all'interno delle aree industriali, nelle zone definite per servizi alle attività produttive D3 e nelle zone per autotrasporti D4, di cui agli articoli 35 e 36 delle presenti norme.
8. Sono escluse da eventuali localizzazioni le aree classificate nel presente strumento o nel Piano strutturale come:
Centro storico - Area boscata - Area per servizi e attrezzature di livello sovracomunale - Aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati o sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs n. 490 26 ottobre , con esclusione di quelle limitrofe alla viabilità principale - Ambiti di reperimento di aree protette di interesse locale – Ambiti fluviali ed aree ad elevato rischio idraulico e di frana – Zone classificate B, C, F, per standards o per altre destinazioni pubbliche o di servizio – Aree con forte pendenza o di crinale.
9. Non inoltre sono consentiti nuovi impianti in tutte quelle situazioni in cui si compromettano, anche marginalmente, i quadri visuali verso particolari emergenze storiche o architettoniche e verso zone paesaggisticamente rilevanti.
10. In caso di strade in progetto le effettive attivazioni degli impianti sono condizionate alla



preventiva realizzazione della nuova viabilità.

11. I nuovi distributori di carburante potranno essere dotati anche di impianti di lavaggio e grassaggio, di servizi igienici ed eventuali altri locali di servizio o ristoro per una volumetria complessiva non superiore a mc. 500, con una altezza massima ambientale non superiore a ml. 3,50 escluse le pensiline per le quali è consentita una altezza ambientale di ml. 5,50. La superficie interessata complessivamente dall'intervento non potrà superare in nessun caso mq. 6.000.

12. I nuovi impianti devono avere le caratteristiche delle stazioni di rifornimento e delle stazioni di servizio così come definite dalla normativa statale e regionale vigente. I nuovi impianti devono avere dimensioni tali da prevedere l'installazione dei prodotti benzine e gasolio per autotrazione ed, eventualmente, gpl e metano.

13. Gli impianti, comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono in nessun caso impegnare la carreggiata stradale, come previsto dalle disposizioni di cui al N.C.d.S. e al Regolamento attuativo.

14. L'installazione di nuovi impianti non è consentita in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari.

15. La distanza da dossi non deve essere inferiore a quella fissata nel N.C.d.S. e del Regolamento attuativo.

16. Lungo le curve di raggio inferiore a mt. 300 non può installarsi alcun impianto. Ove i raggi minimi di curvatura siano compresi tra i mt. 300 e i mt. 100 l'installazione è consentita fuori dalla curva oltre i punti di tangenza. Per le curve di raggio inferiore o uguale a mt. 100 gli impianti potranno sorgere a mt. 95 dal punto di tangenza della curva, ove siano rispettate le altre precedenti prescrizioni.

17. Per quanto attiene in particolare le stazioni di servizio in fregio a tratti di statali in curva la realizzazione delle stesse è consentita su tronchi di strade con raggio maggiore di mt. 300, purché le stesse siano realizzate secondo lo schema planimetrico di cui alla circolare ANAS n. 5/88 mediante accessi unidirezionali, dotati di corsie di decelerazione e accelerazione

18. Le colonnine, i serbatoi e le altre attrezzature che costituiscono l'impianto, ivi compresi i macchinari per il lavaggio, devono essere ubicati ad una distanza minima di mt. 5 dal ciglio stradale e dai confini. Il distacco minimo dagli edifici esistenti nelle zone ed aree confinanti deve essere di mt. 10.

19. Per gli impianti da realizzare in fregio a strade statali è consentita l'installazione, nella fascia di rispetto, del chiosco, degli erogatori, delle pensiline e dei serbatoi a una distanza minima di mt. 3,00 dal confine di proprietà stradale.

20. All'interno dell'area di servizio, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione, possono essere attrezzati appositi spazi per il rifornimento di acqua e lo scarico dei liquami per roulotte e campers.

21. I sostegni per l'installazione di adeguata pensilina a sbalzo prefabbricata e l'aggetto della pensilina stessa, a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante, devono essere collocati a non meno di mt. 5 dal ciglio stradale e dai confini di proprietà e l'aggetto della pensilina stessa non deve superare in proiezione verticale di mt. 1,5 il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.

22. Nei casi di installazione di impianti di lavaggio automatico a spazzoloni, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto e a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli.



23. Sulle strade di quartiere e sulle strade locali in ambito urbano gli impianti devono rispondere, per quanto riguarda gli accessi, ai requisiti previsti per i passi carrabili (art. 22 N.C.d.S. e artt. 46 e 61 Regolamento).
24. Per quanto riguarda l'installazione di impianti stradali su strade di tipo C, come definite dal N.C.d.S. gli accessi sulla strada devono sempre avvenire tramite corsie di accelerazione e decelerazione della larghezza di mt. 3 e raccordate al piazzale con curve di raggio non inferiore a mt. 10. La lunghezza delle corsie dovrà essere progettata in relazione alle caratteristiche del tratto stradale interessato.
25. Le stazioni di servizio da realizzare in fregio a statali a quattro corsie anche di tipo C, prevedono un fronte fisso di mt. 100, con corsie di decelerazione e accelerazione e aiuola centrale di larghezza pari a mt. 3,5 oltre a mt. 0,5 di banchina bitumata, secondo lo schema di cui alla circolare del Ministero LL.PP. n.5/88.
26. Il piazzale deve sempre essere separato dalla sede stradale da apposita aiuola spartitraffico, che potrà avere caratteristiche diverse secondo la tipologia della strada interessata e che saranno definite in sede di rilascio della concessione edilizia e/o autorizzazione.
27. Il ciglio verso strada dello spartitraffico deve essere ubicato di norma a non oltre mt. 1,5 dalla corsia di marcia e comunque sempre in alienamento ai segnavia marginali; lo spartitraffico deve essere in allineamento agli arginelli stradali, ove esistenti e comunque al ciglio esterno delle banchine stradali anche se non depolverizzate.
28. Sullo spartitraffico non possono essere impiantati segnali di alcun tipo, ne' piantagioni o altro, eccedenti l'altezza di mt. 0,70 misurata sul piano della banchina stradale o degli accessi, a seconda della condizione più sfavorevole. Tale norma non si applica all'insegna sul palo indicante la società.
29. In corrispondenza degli accessi deve essere garantita, anche mediante modificazioni dei terreni, una visibilità minima così come definito geometricamente dalla specifica materia vigente (art. 16 e 18 del N.C.d.S.)
30. Gli accessi agli impianti situati lungo le strade statali devono avere le caratteristiche tecniche di seguito specificate:
- a) rifornimento di benzine e gasolio limitato ad autovetture e autocarri con portata a pieno carico non superiore a 35 q.li fronte strada da mt. 25 a mt. 30 con accessi da mt. 7,5 a mt. 10 ciascuno e aiuola spartitraffico centrale da mt. 10;
 - b) rifornimento di gasolio per tutti i veicoli fronte strada di mt. 60 con accessi di mt. 15 e aiuola spartitraffico centrale di mt. 30.
31. Gli accessi agli impianti situati lungo le altre strade devono avere le seguenti caratteristiche tecniche:
- a) rifornimento di benzine e di gasolio esclusivamente per autovetture ed autocarri con peso a pieno carico fino a q. 35: fronte strada di almeno mt. 25 con accessi da mt. 7,5 a mt. 10 e aiuola spartitraffico centrale da mt. 10
 - b) rifornimento di gasolio per tutti i veicoli: fronte strada di mt. 60 con accessi di mt. 15 e aiuola spartitraffico centrale di mt. 30
32. Le distanze degli accessi da dossi, curve, intersezioni, impianti semaforici devono essere conformi a quanto stabilito dal Nuovo codice della strada e alle seguenti prescrizioni:
- a) all'interno dei centri abitati minimo mt. 15
 - b) fuori dai centri abitati minimo mt. 95
33. Possono essere stabilite distanze superiori per ragioni di sicurezza atte a garantire la fluidità



della circolazione così come previsto dall'art. 22 c. 9 del N.C.d.S.

35. Sono da considerarsi incompatibili gli accessi da due strade e gli accessi ubicati sotto canalizzazione semaforica.

36. Per impianti siti su strade statali la distanza da rispettare tra i punti singolari e l'accesso più vicino e' stabilita in mt. 95 per le strade a due corsie e in mt. 150 per le strade a quattro corsie, tenne restando le distanze fra impianti sulla stessa direttrice di marcia di cui alla citata DCR n. 359/96.

37. Per gli impianti situati lungo strade a quattro o più corsie, ai fini della sicurezza stradale le corsie di accelerazione e decelerazione devono avere lunghezza minima rispettivamente di mt. 75 e mt. 60 e larghezza non inferiore a mt. 3,5 raccordate al piazzale con curve di raggio non inferiore a mt. 10.

Art. 20 – Cave ed attività estrattive

1. Sono le zone del territorio comunale destinate ad attività estrattive, di cava e simili.
2. Le zone sono destinate esclusivamente alla estrazione di materiali inerti, secondo i piani e i progetti di coltivazione approvati ai sensi della normativa di legge vigente.
3. Le aree sono classificate D ai sensi del D.M. 1444 del 2 aprile 1968 fintanto che permane la attività estrattiva, mentre una volta terminate le operazioni di ripristino l'area assumerà automaticamente destinazione agricola E, senza bisogno di variante al presente strumento.
4. Le aree di cava sono rappresentate nelle tavole di progetto del Regolamento urbanistico in scala di 1:10.000.
5. Le aree estrattive sono suddivise in categorie, a seconda delle tipologie merceologiche ed in comparii omogenei, a loro volta ripartiti in lotti.
6. All'interno dello stesso comparto non é ammesso il rilascio di autorizzazioni alla coltivazione a soggetti diversi mentre la coltivazione sarà autorizzata solo per singoli lotti. Per le cave di ghiaia e sabbia non potranno essere rilasciate autorizzazioni su più lotti contemporaneamente allo stesso titolare.
7. La durata dei lavori su di un singolo lotto non dovrà superare il periodo di cinque anni, salvo la possibilità dell'Amministrazione comunale di concedere proroghe motivate.
8. Per ogni singolo lotto dovrà essere presentato un apposito progetto di coltivazione comprendente tutti gli elaborati richiesti dalle leggi regionali in materia. Il progetto per la coltivazione del primo lotto di ogni comparto deve essere corredato degli elaborati previsti dalla sopra citata normativa.
9. Per il progetto relativo alla coltivazione dei successivi lotti devono essere presentati, oltre agli elaborati di cui sopra ed il progetto di coltivazione del lotto anche idonea documentazione atta a comprovare l'avvenuto ripristino del lotto precedente o delle aree da ripristinare.
10. Sei mesi prima del termine dei lavori su di un singolo lotto potrà essere presentato il progetto di coltivazione in un lotto consecutivo, con le indicazioni sugli avvenuti ripristini di cui al comma precedente. Inadempienze progettuali, difformità di coltivazione rispetto al progetto approvato, cattiva conduzione delle cave, mancato ripristino di aree, potranno essere causa di sospensione o revoca della concessione.
11. Per ognuna delle aree destinate a questa attività sono state redatte specifiche schede di progetto, allegate al Regolamento urbanistico, in cui sono contenute specifiche indicazioni da osservare per la loro utilizzazione.



Art. 21 – Vincoli cimiteriali

1. Sono le aree limitrofe ai cimiteri, destinate alla protezione degli stessi ai sensi dell'articolo 338 del T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27.7.34 n. 1265.
2. Si dovrà tendere alla salvaguardia delle zone limitrofe ai cimiteri, sia per garantire condizioni di rispetto che per tutelare gli aspetti sanitari degli edifici vicini.
3. Le zone di rispetto cimiteriale sono rappresentate sulle tavole di progetto del Regolamento Urbanistico in scala 1/2000 e 1/10.000.
4. Sono comprese in queste aree zone omogenee B ed E ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
5. Nelle zone di rispetto cimiteriale sono vietati tutti gli interventi di nuova costruzione. Potrà essere consentita la realizzazione di parcheggi anche interrati o di infrastrutture che non richiedano la costruzione di nuove volumetrie, ad eccezione di piccoli edifici legati funzionalmente ai cimiteri, quali i chioschi per la vendita dei fiori.
6. Gli interventi sulle aree e sugli edifici esistenti sono disciplinati dalle norme per i centri urbani e le aree agricole di cui ai successivi articoli delle presenti norme, con le limitazioni di cui al presente articolo.

Art. 22 – Area di protezione idraulica

1. Sono le aree occupate da corsi d'acqua, da pozzi o sorgenti e quelle nelle loro adiacenze, quelle interessate da fenomeni idraulici di esondazione, ristagno o allagamento, le aree a rischio idraulico o di frana molto elevati. In queste aree sono inclusi anche gli ambiti di protezione A1 dei corsi d'acqua individuati ai sensi della Deliberazione del Consiglio regionale n. 230/94.
2. Le aree sono destinate alla protezione delle risorse idriche e alla loro salvaguardia e tutela da fenomeni di inquinamento o depauperamento, nonché ad impedire che si pongano ostacoli o impedimenti al libero deflusso delle acque, nonché alla attuazione delle misure necessarie per la bonifica e messa in sicurezza delle aree stesse.
3. Le aree sono rappresentate nella cartografia in scala di 1/2.000 e di 1/10.000.
4. Sono comprese in queste aree zone omogenee B, D, E ed F del D.M. 2.04.68 n. 1444.
5. L'area circostante i pozzi dell'acquedotto è soggetta a tutela. L'area di tutela assoluta (10 m. di raggio) è adibita esclusivamente ad opere di presa ed infrastrutture di servizio. Nella zona di rispetto degli stessi è vietata la trivellazione di altri pozzi, con la sola esclusione di quelli da adibirsi alle finalità di captazione dell'acqua potabile per l'acquedotto.
6. Nelle aree ad elevato rischio idraulico sono consentiti tutti gli interventi idraulici volti alla messa in sicurezza delle aree, previa approvazione dell'Autorità idraulica competente. Sono inoltre consentiti gli interventi di ristrutturazione ed adeguamento della viabilità e dei servizi a rete essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture essenziali, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica e non precludano la possibilità di attenuare le condizioni di rischio. Sono infine consentiti tutti gli interventi legati alla utilizzazione delle acque, sia a scopo potabile che agrario. Sono inoltre vietati tutti gli interventi tendenti a ridurre la permeabilità dei suoli, nonché a costituire ostacolo al libero deflusso delle acque.
7. Nelle aree a rischio di frana sono consentiti gli interventi di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi, previo parere favorevole dell'Autorità competente. Sono inoltre consentiti gli interventi di ristrutturazione ed adeguamento della viabilità e dei servizi a rete essenziali e non delocalizzabili, purché non comportino aggravio delle condizioni di instabilità e non



compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso. Sono infine consentiti gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture essenziali, purché siano stati precedentemente realizzati gli interventi necessari per la bonifica del movimento franoso.

8. Sono vietate le sistemazioni che interferiscano in maniera specifica con le ragioni della tutela alla quale sono sottoposte le aree. Le protezioni si riferiscono anche agli aspetti ambientali, legati sia alla presenza di vegetazione riparia che di particolari sistemazioni idrauliche storicizzate. Sono consentiti, al fine di una utilizzazione pubblica delle aree stesse, interventi di sistemazione a parco e di accesso al fiume, con alberature e passaggi pedonali e ciclabili che comunque non contrastino con la tutela idraulica dei corsi d'acqua.

9. In tutte le aree comprese nella perimetrazione di cui sopra sono vietate le nuove costruzioni, ad esclusione dei manufatti precari legati alla conduzione agraria dei fondi.

10. Gli ampliamenti degli edifici esistenti eventualmente consentiti dai successivi articoli delle presenti norme potranno essere realizzati a condizione che non aumentino la superficie coperta degli stessi. La realizzazione di volumi interrati potrà essere consentita previa dimostrazione della assenza di rischio idraulico e comunque a condizione che la quota di imposta inferiore dei manufatti sia posta almeno a cm. 0,50 al sopra della quota prevista per una piena con tempo di ritorno duecentennale.

11. Non sono consentiti consolidamenti di strutture precarie eventualmente esistenti, che dovranno essere rimosse.

12. Non sono ammesse destinazioni d'uso suscettibili di provocare fenomeni, anche potenziali, di inquinamento.

13. Nelle tavole di piano sono individuate, fra le aree sensibili, quelle di particolare rilievo ai fini della realizzazione di interventi di laminazione delle piene, come casse di espansione, briglie a bocca tarata e simili. Queste aree dovranno essere salvaguardate in maniera specifica e quindi, in caso di qualunque intervento fra quelli consentiti dal presente articolo, dovranno essere prodotte analisi di dettaglio in cui si dimostri che quanto proposto non è suscettibile di pregiudicare, anche indirettamente, la realizzabilità delle opere idrogeologiche di tutela degli abitati dalle piene. In queste aree è vietata la costruzione di serre.

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



CENTRI STORICI

Art. 23 Centri storici – Norme generali

1. Sono le parti del territorio che costituiscono la parte originaria ed autentica degli insediamenti del Capoluogo e di Staggia Senese. Il tessuto urbano che li caratterizza, oltre a comprendere edifici di particolare valore e rilevanza storica, culturale e architettonica, costituisce una testimonianza culturale avente valore di civiltà.
2. Gli interventi che comportino modifiche di queste parti dei centri abitati dovranno tenere in debito conto la particolare condizione degli stessi e tendere alla conservazione dei loro caratteri tipici, considerati patrimonio di tutta la collettività.
3. I centri storici del capoluogo e di Staggia Senese sono classificati in zona omogenea A ai fini del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
4. Le aree sono rappresentate nella cartografia in scala di 1:2.000 del Regolamento urbanistico e gli interventi ammessi descritti nelle schede allegate.
5. Gli edifici e le aree sono classificati in categorie e gruppi omogenei per caratteristiche tipologiche, architettoniche, storiche e di conservazione, in relazione alle indagini svolte in occasione della predisposizione del precedente Piano per il centro storico, da cui sono dedotte anche le cartografie e le schede di progetto. Alle suddette analisi si dovrà riferirsi in ogni caso di dubbio o interpretazione delle presenti norme.

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 un 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 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 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.



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 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. La 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. 27 – Centri urbani - Edifici di rilevante valore e vincoli di facciata

1. Sono gli edifici o i complessi, esterni al centro storico, di particolare valore e rilevanza ambientale, paesaggistica, storica, culturale e architettonica.
2. Gli interventi che comportino modifiche agli edifici o alle pertinenze esterne degli stessi dovranno tenere in debito conto la particolare condizione degli stessi e tendere alla conservazione dei loro caratteri tipici, considerati patrimonio di tutta la collettività.
3. Gli edifici sono classificati in zona omogenea B di saturazione ai fini del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, mentre sono inclusi, per la definizione delle caratteristiche degli interventi e delle destinazioni d'uso non specificamente indicate dal presente articolo, in zona B1.
4. Gli edifici sono indicati nelle tavole di progetto del Regolamento urbanistico, che ne individua la localizzazione.
5. Il vincolo riguarda i corpi degli edifici che abbiano caratteristiche di tipo storico e architettonico significative e tutti gli esterni ed il rapporto degli edifici con il territorio e l'edificato circostante. Su queste parti sono consentiti interventi che non eccedano la categoria del restauro, mentre sulle parti aggiunte e prive di valore questi potranno prevedere anche la ristrutturazione edilizia.
6. In questi edifici non sono consentiti interventi di ampliamento della consistenza attuale.
7. Inoltre 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.

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 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 prescrizione 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 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 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.

Art. 30 – Centri urbani - Zone di espansione C1

1. Nei centri urbani del Capoluogo e di Staggia Senese sono previste zone destinate alla espansione dell'abitato per soddisfare le condizioni poste dal Piano strutturale.

2. Le zone sono rappresentate sulle tavole di progetto in scala 1/2000.

3. Le zone di espansione dell'abitato sono classificate C ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

4. In conformità a quanto previsto nelle schede, redatte per ogni singolo intervento, si dovrà procedere secondo le indicazioni relative alle opere di urbanizzazione da realizzare, alla cessione delle aree necessarie, alle condizioni di fattibilità e ad altre condizioni particolari o speciali. In caso vi sia la impossibilità di realizzare alcuno degli interventi previsti si potrà prevederne la monetizzazione, in sede di convenzionamento dell'intervento.

5. 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 previsti in ciascun intervento, la realizzazione di un piano in più rispetto a quelli indicati sulle singole schede.

6. La nuova edificazione dovrà rispettare, 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 dell'espansione urbana. 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 quindi 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.

7. Le indicazioni contenute nelle schede relative a ciascun intervento 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. Ai fini di garantire un corretto sviluppo economico e sociale del Comune di Poggibonsi le quantità di superficie utile assegnate ad ogni singolo comparto 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.

9. Le quantità stesse, 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.

10. 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 cui è fatto obbligo attenersi, congiuntamente a quanto indicato per i parametri dimensionali.

11. La indicazione dei parametri dimensionali massimi ammessi mantiene la propria efficacia anche successivamente alla realizzazione degli edifici.

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

13. La superficie utile abitabile netta degli alloggi previsti in ogni organismo non potrà in media essere inferiore a mq. 60, con il limite minimo inferiore di mq. 45.

14. In queste zone è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale ma 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.

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

15. 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 consentita la realizzazione di nuove strutture commerciali di superficie di vendita superiore a metri quadrati 250. 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.

16. 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

Art. 31 – Aree industriali - Norme generali

1. Sono le zone in cui la presenza di attività di tipo produttivo è prevalente rispetto alle altre funzioni ammesse.
2. Sono consentiti gli interventi che incentivino un uso corretto del patrimonio esistente, garantiscano la permanenza delle funzioni produttive integrate con le altre compatibili, tendano al miglioramento delle condizioni di inserimento ambientale e all'innalzamento del livello di qualità complessiva di queste zone.
3. Le zone urbane a prevalente funzione produttiva sono rappresentate nelle tavole di progetto del Regolamento urbanistico in scala 1/2.000.
4. Le zone edificate prevalentemente industriali sono classificate D ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
5. 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.
6. Nelle aree industriali sono previsti interventi sugli edifici esistenti e nuove aree di espansione, secondo le indicazioni fissate dal Piano strutturale e dalle presenti norme.
7. I progetti ed i piani attuativi, quando richiesti, dovranno interessare tutta l'area inclusa nei perimetri. Gli indici urbanistici indicati sono da riferire alle superfici effettive dei lotti, escluse le aree pubbliche a qualunque uso destinate.
8. 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.
9. La aree industriali sono classificate nelle seguenti zone:
 - D0 - di conservazione industriale
 - D1 - di completamento industriale
 - D2 - di espansione industriale
 - D3 – per depositi e servizi
 - D4 – per autotrasporti
 - D5 - di ristrutturazione urbanistica e trasformazione
 - D6 – commerciali
 - D7 – aree ed attrezzature turistiche

Art. 32 – Aree industriali – Zone di conservazione D0

1. Sono le aree occupate da edifici industriali isolati o collocati in posizioni incongrue nei confronti degli assetti ambientali e paesaggistici al contorno, secondo le indicazioni del Piano strutturale.
2. In tali aree non è ammesso alcun aumento di volumetria e sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.
3. Le destinazioni ammesse sono quelle previste per le zone D1.



Art. 33 – Aree industriali - Zone di completamento D1

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



privato secondo le prescrizione di legge, da vincolare nel tempo a questa specifica destinazione. Negli interventi di ristrutturazione o frazionamento degli edifici esistenti la dotazione di parcheggi nella misura di legge dovrà essere garantita in tutti i casi in cui vi sia la possibilità materiale di reperirli. Gli ampliamenti, ad eccezione dei volumi tecnici, sono ammessi solo a condizione che venga dimostrata l'esistenza di una quota di parcheggi privati, anche interrati, pari ad 1mq ogni 10 mc del volume complessivo risultante dopo l'intervento.

10. Per gli edifici esistenti con destinazione produttiva sono ammessi interventi di frazionamento o accorpamento in modo da ottenere unità produttive di dimensioni diverse dalle attuali.

11. Nelle zone produttive sono ammesse solo attività produttive industriali ed artigianali, ivi inclusa la commercializzazione dei beni di produzione propria, nonché la fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere od alla prestazione di servizio, attività direzionali o di servizio alle attività produttive. E' ammessa la attività di commercio all'ingrosso, di pubblico esercizio e di rivendita di generi di monopolio

12. Le zone industriali non sono equiparabili, per struttura morfologica, conformazione urbanistica e dotazione di servizi, alle zone commerciali. Le attività di commercio non sono in genere ammesse, salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme. Non sono ammesse grandi strutture di vendita. I negozi fino a 250 mq. definiti di vicinato e le medie strutture di vendita con superficie limitata fino a mq. 1.000, sono ammesse solo per quelle attività che siano riconducibili alla commercializzazione di prodotti destinati specificamente al supporto della produzione industriale, ovvero prodotti per l'edilizia, la meccanica strumentale, i macchinari o le attrezzature. Fra tali attività sono da comprendere quelle destinate alla commercializzazione di materiali da costruzione e altri articoli per l'edilizia, pavimenti e rivestimenti, marmi, porte e infissi, legnami, colori e vernici, carta da parati, articoli idrosanitari, accessori da bagno, articoli di vetreria, articoli per sistemi di sicurezza destinati alla protezione delle persone e dei beni dagli incendi e da altre cause di infortunio, articoli di ferramenta, piscine, stufe e camini, auto, moto, cicli e relativi ricambi e accessori, macchine attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, il commercio e l'artigianato, prodotti per l'agricoltura e la zootecnia, articoli per telecomunicazioni, attrezzature e articoli tecnici per ufficio, comprese macchine da scrivere e da calcolo, macchine da cucire, bilance e misuratori fiscali, articoli di orologeria, mobili e complementi di arredo, elettrodomestici.

13. In caso di realizzazione di nuove attività commerciali, sia in edifici esistenti che di nuova realizzazione, con le limitazioni sopra specificate, è obbligatorio il reperimento, oltre ai parcheggi previsti ai sensi della legge 122/89, anche di spazi privati per la sosta di relazione nella misura di un metro quadrato per ogni metro quadrato di superficie di vendita. In caso di esercizi esistenti o di subentri nella gestione è richiesto il reperimento di analoga superficie a parcheggio privato. I parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi ovvero in aree o edifici collegati pedonalmente agli esercizi commerciali.

14. Sono inoltre consentite attività sportive che si svolgono prevalentemente al chiuso. Fra queste sono da considerare a puro titolo di esempio quelle ginniche o natatorie. E' consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti per la realizzazione delle opere e dei servizi strettamente necessari al funzionamento delle attività compatibili, con esclusione delle attività accessorie e non pertinenti, quali quelle di ristorazione o ricettive. In caso di cessazione della attività o di sua trasformazione le strutture eventualmente realizzate dovranno essere riconvertite alla funzione produttiva. La realizzazione degli interventi è attuata con concessione edilizia diretta convenzionata in caso che i complessi o gli interventi non superino i 250 mq. di superficie utile



degli immobili necessari. Negli altri casi dovrà essere predisposto un piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95. Per le attività esistenti, nel caso siano richiesti interventi di modifica della attuale conformazione, si dovrà procedere alla verifica delle condizioni generali di compatibilità e alla successiva attuazione degli interventi necessari con le modalità di cui al presente comma.

15. Per gli edifici che ospitano attività diverse da quelle di cui ai precedenti comma attualmente esistenti in queste zone non è ammessa la variazione od il subentro di attività diverse dalle attuali. In caso di interventi edilizi che eccedano la manutenzione straordinaria e il restauro conservativo si dovranno ripristinare le destinazioni di cui ai precedenti comma, ad eccezione della destinazione residenziale, di cui è consentito il permanere.

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

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

Art. 34 – Aree industriali - Zone di espansione D2

1. Sono le zone destinate ai nuovi interventi di espansione industriale.
2. Sono consentiti gli interventi di nuova costruzione fino a raggiungere le densità indicate nei seguenti indici urbanistici:
 - 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
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.
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.
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:



- 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 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 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 prescrizione 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 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.

Art. 35 – Aree industriali - Zone per servizi alle attività produttive D3

1. Sono le zone destinate all'insediamento di attività di servizio per le zone produttive, come attività di espositive, direzionali, di stoccaggio merci, di deposito, magazzini e simili.
2. Sono consentiti gli interventi di nuova costruzione fino a raggiungere le densità indicate nei seguenti indici urbanistici:



- Superficie minima per aree di urbanizzazione pubbliche, esclusa la viabilità: 20%
- Rapporto di copertura: Rf=18%
- Altezza ambientale massima degli edifici: ml. 7,50 (in caso di copertura piana)
ml. 9,00 (in caso di coperture a falde inclinate)
per non più di due piani utili fuori terra
- Distanza minima dal filo stradale (viabilità principale art. 12): 15 m.
- Distanza minima tra due edifici: 10 m. o in aderenza
- Distanza minima dal confine del lotto: 5 m. o in aderenza
- Superficie minima per parcheggi all'interno di un lotto: 10%

E' inoltre possibile, per non più del 20% degli edifici previsti in ciascun intervento, la realizzazione di un piano in più rispetto a quelli indicati. In tal caso le altezze massime ambientali saranno pari rispettivamente a ml. 10.50 e ml. 12.00.

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.

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.

5. Il rapporto di copertura previsto per la zona potrà essere aumentato fino al limite massimo del 20% in caso si realizzino interventi di ampliamento o nuova costruzione che abbiano caratteristiche di basso impatto ambientale, di corretto uso dei materiali e delle risorse e di qualità energetica, secondo le specifiche caratteristiche definite dal Regolamento edilizio comunale.

6. 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.

7. I nuovi edifici nei loro aspetti architettonici e formali e la sistemazione dei lotti e del territorio circostante dovranno garantire una elevata qualità progettuale, rispettando la morfologia del terreno, gli orientamenti e le altre regole insediative fissate dal piano.

8. 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.

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

10. In queste zone sono ammesse attività di prestazioni di servizio, di deposito e magazzino, 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. Non è consentito realizzare alcun nuovo alloggio nè alcuna attività industriale, artigianale, turistico ricettiva.

11. E' ammessa l'attività commerciale, con l'esclusione del settore alimentare. Non sono ammesse grandi e medie strutture di vendita con superficie superiore a mq. 1.000.

12. 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.



13. 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. In caso di cessazione della attività o di sua trasformazione le strutture eventualmente realizzate dovranno essere riconvertite alla 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.

Art. 36 – Aree industriali - Zone per autotrasporti D4

1. Sono le zone destinate all'insediamento di autotrasporto, magazzini e simili, inclusi distributori di carburante, di cui al precedente articolo 19.
2. Sono consentiti gli interventi di nuova costruzione fino a raggiungere le densità indicate nei seguenti indici urbanistici:
 - Superficie minima per aree di urbanizzazione pubbliche, esclusa la viabilità: 20%
 - Rapporto di copertura: Rf=4%
 - Altezza massima degli edifici: 7,00 m.
 - Distanza minima dal filo stradale (viabilità principale art. 12): 15 m.
 - Distanza minima tra due edifici: 10,00 m. o in aderenza
 - Distanza minima dal confine del lotto: 5,00 m. o in aderenza
3. Per l'intervento ubicato nei pressi della località Lame si prescrive che le aree per urbanizzazione pubblica siano destinate prevalentemente a verde pubblico, da piantumare con alberature di alto fusto e da collocare in prossimità dell'abitato residenziale esistente.
4. 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.
5. Nella parte perimetrale privata di ogni lotto dovrà essere realizzata una fascia di almeno 10 metri che dovrà essere piantumata con alberi ad alto fusto e organizzata a verde.
6. In queste zone non è consentito realizzare alcun nuovo alloggio.
7. Il rapporto di copertura previsto per la zona potrà essere aumentato fino al limite massimo del 5% in caso si realizzino interventi di ampliamento o nuova costruzione che abbiano caratteristiche di basso impatto ambientale, di corretto uso dei materiali e delle risorse e di qualità energetica, secondo le specifiche caratteristiche definite dal Regolamento edilizio comunale.
8. Nel caso si realizzino in queste aree impianti di distribuzione carburanti i volumi realizzati per tali destinazione saranno da considerare inclusi negli indici complessivi previsti per la zona, mentre per le altre condizioni di intervento si dovrà fare riferimento a quanto previsto all'articolo 19 delle presenti norme.
9. 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.
10. I nuovi edifici nei loro aspetti architettonici e formali e la sistemazione dei lotti e del territorio circostante dovranno garantire una elevata qualità progettuale, rispettando la morfologia del



terreno, gli orientamenti e le altre regole insediative fissate dal piano.

11. 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 delle soluzioni alternative proposte.

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

13. In queste zone sono ammesse solo attività di prestazioni di servizio, di deposito e magazzino. Non è ammessa alcuna attività industriale, artigianale, turistico ricettiva o commerciale.

Art. 37 – Aree industriali - Zone di sostituzione D5

1. Sono le zone destinate alla riconversione ad altre destinazioni delle attività industriali presenti, in quanto le stesse risultano incompatibili con l'ambiente circostante.

2. All'interno del perimetro delle aree soggette a trasformazione si prevede la sostituzione degli edifici esistenti mediante ristrutturazione urbanistica. Fino alla attuazione degli interventi previsti sono ammessi esclusivamente interventi fino alla manutenzione straordinaria.

3. La trasformazione dovrà prevedere la destinazione residenziale. La superficie utile abitabile netta degli alloggi previsti in ogni organismo non potrà in media essere inferiore a mq. 60, con il limite minimo inferiore di mq. 45.

4. La volumetria massima ammissibile non potrà essere superiore al 38,5% di quella esistente regolarmente assentita per uno sviluppo in altezza massimo di 2 piani utili, con la possibilità di realizzarne fino a 3 per non più del 20% degli edifici previsti in ciascun intervento.

5. Ai fini di garantire un corretto sviluppo economico e sociale del Comune di Poggibonsi le quantità suddette 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. Ogni volta che la consistenza iniziale assegnata dalle presenti norme tecniche risulti inferiore ad una superficie utile abitabile pari a mq. 350, si potranno comunque applicare gli incrementi previsti senza l'obbligo della realizzazione di edilizia convenzionata.

6. 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

Art. 38 – Aree commerciali D6

1. Sono aree o edifici destinati ad ospitare grandi strutture di vendita al dettaglio o centri commerciali.

2. La individuazione delle zone di cui al presente articolo riguarda aree ed edifici destinati esclusivamente a questa attività. Il Regolamento urbanistico non prevede la possibilità di realizzare altre attrezzature di questo genere.

3. Le aree destinate ad attrezzature commerciali sono indicate sulle tavole di progetto del Regolamento urbanistico.



4. Gli edifici e le aree sono inclusi in zona produttiva D ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
5. I progetti edilizi relativi ad interventi su queste aree dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico nonché di inserimento e arredo urbano.
6. Le strutture esistenti potranno essere adeguate alle eventuali nuove esigenze funzionali, con interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con ampliamento massimo del 5% della attuale della attuale consistenza, purché non si aumentino né le altezze né le attuali superfici di vendita.
7. Non sono ammesse destinazioni industriali, artigianali, turistico ricettive né la presenza residenziale.
8. A servizio delle attività commerciali è obbligatorio il mantenimento, 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.

Art. 39 – Aree ed attrezzature turistiche D7

1. Sono aree o edifici destinati ad attrezzature turistiche, ricettive, per pubblici esercizi e ristorazione.
2. La individuazione delle zone di cui al presente articolo riguarda aree ed edifici destinati esclusivamente a questa attività. Inoltre il Regolamento urbanistico prevede la possibilità di realizzare altre attrezzature di questo genere, secondo le norme per i centri urbani e le zone agricole.
3. Gli edifici e le aree sono inclusi in zona produttiva D ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
4. I progetti edilizi relativi ad interventi su queste aree dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico nonché di inserimento e arredo urbano.
5. Le strutture esistenti potranno essere adeguate alle eventuali nuove esigenze funzionali, con interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Saranno consentiti anche interventi di ampliamento che comunque non portino ad incrementi della consistenza superiori al 10% di quella attuale.
6. Le infrastrutture destinate a scopo turistico e ricettivo dovranno essere contenute nei limiti indicati per ciascun intervento sulle schede allegate al Regolamento urbanistico.



AREE AGRICOLE

Articolo 40 – Zone agricole - Norme generali

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.
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.
3. Le aree agricole sono classificate zona omogenea E ai fini del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
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.

Articolo 41 – Zone agricole

Piani attuativi e programmi di miglioramento agricolo ambientale

1. Per ogni Piano di Miglioramento Agricolo e Ambientale si deve verificare che l'impatto ambientale delle nuove opere sia sostenibile sotto il profilo paesistico, idrogeologico e della difesa del suolo.
2. I piani attuativi comunque definiti o i progetti edilizi dovranno essere accompagnati in ogni caso da una relazione che ne motivi l'inserimento rispetto ai quadri paesistici più significativi costituiti in particolare dai punti panoramici, dalla viabilità di crinale e dai punti di osservazione.
3. I Piani di Miglioramento Agricolo devono contenere il rilievo degli elementi tipici del paesaggio agrario tradizionale, una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante e una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo. È da tutelare in particolare la viabilità campestre e la vegetazione di bordo. Le sistemazioni idraulico-agrarie, i terrazzamenti, i ciglionamenti ed muri di contenimento lungo le strade sono da conservare integralmente anche attraverso il risarcimento delle parti crollate, fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati.
4. Nella progettazione di ogni intervento, sia agrario che edilizio, si dovrà porre particolare attenzione al suo inserimento ambientale, alle vedute e alla presenza di elementi già consolidati di accesso o servizio. Negli interventi di modifica dello stato dei luoghi e nelle lavorazioni e sistemazioni agrarie dovranno essere comunque mantenuti gli elementi tipici del territorio e del paesaggio, costituiti da filari di alberi, muretti perimetrali dei campi o dei bordi delle strade, parchi e giardini storici, tabernacoli, viabilità storica, vegetazione riparia, particolari tipi di bosco nonché particolari associazioni arbustive. In tali zone deve essere inoltre perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale. L'accorpamento dei campi e il rimodellamento del suolo sono ammessi purché non riducano la capacità di invaso della rete scolante.



5. Tutte le opere esistenti atte a regolare lo smaltimento delle acque superficiali devono essere mantenute in efficienza dai proprietari dei territori ove ricadono. Le attività che comportino prelievi ed emungimenti da falde idriche sono soggette ad autorizzazione, secondo le modalità fissate dalla legge o dai regolamenti in materia. Le sorgenti naturali non potranno essere né disperse con movimenti di terra o altre opere né intercluse o chiuse completamente ad un uso pubblico.
6. Ai sensi della L.R. 64/95 i programmi di miglioramento agricolo ambientale assumono valore di piani attuativi ai sensi dell'articolo 31 della L.R. 5/95 nei casi in cui sia prevista la realizzazione di nuove volumetrie che complessivamente superino i mc. 300 o che prevedano trasferimenti di volumetria superiori a mc. 600.

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, 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.



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 al comma precedenti, ma per una superficie utile pari a quella condonata.

Articolo 44 – Aziende minori e piccoli fondi

1. Ai fini del presente articolo per azienda si intende una proprietà fondiaria in zona classificata E dal presente regolamento urbanistico.
2. Non è consentita la realizzazione di alcun annesso precario o stabile per le aziende che non raggiungano almeno 1.000 metri quadrati di superficie agraria.
3. Per la aziende comprese fra i 1.000 e i 5.000 metri quadrati di superficie utile agraria è possibile realizzare annessi di tipo 1 purché le aziende stesse siano state costituite nella attuale dimensione anteriormente alla data del 1 giugno 2001.
4. Per quelle costituite successivamente a tale data e che abbiano avuto origine da frazionamenti fondiari avvenuti nei dieci anni precedenti la richiesta di costruzione la superficie minima richiesta per la costruzione di un annesso precario dovrà essere invece pari ad almeno 5.000 metri quadrati complessivi.
5. Per la aziende comprese fra i 5.001 e i 10.000 metri quadrati di superficie utile agraria è possibile realizzare annessi di tipo 2, mentre per quelle di superficie utile agraria superiore a mq. 10.001 è consentita la realizzazione di annessi di tipo 3, salvo quanto disposto al comma successivo.
6. Per le aziende agricole che non raggiungano i minimi colturali di cui al 2° comma



dell'articolo 3 della legge regionale 64/95 e successive modifiche, ma che mantengono in produzione una superficie agraria non inferiore a:

- 2 Ha. per vigneti e frutteti in coltura specializzata
- 3 Ha. per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo
- 5 Ha. per colture seminative, seminativo erborato, prato, prato irriguo

è ammessa la realizzazione di annessi rustici stabili fino a un massimo di 300 mc. previa presentazione del Piano di miglioramento agricolo ambientale.

7. Per le aziende con diverso ordinamento colturale si applicano alle superfici di cui sopra gli stessi criteri previsti dal comma 3 dello stesso articolo 3 della legge regionale.

8. E' ammessa la possibilità per più proprietari di fondi limitrofi di riunirsi, al fine di raggiungere i minimi dimensionali sopra definiti. In tal caso si applicano le stesse norme previste per i fondi costituiti da un'unica proprietà.

9. Sono esclusi dal conteggio delle superfici, ai fini del presente articolo, le tare, le strade, i boschi e i prati.

Articolo 45 – Zone agricole – Serre

1. La costruzione ed il mantenimento di serre di tipo precario (che non superino i nove mesi l'anno di utilizzazione e non necessitino di opere di ancoraggio particolari) è sempre consentita.

2. Le serre fisse sono consentite esclusivamente nel caso in cui sia garantito un corretto impatto ambientale e paesaggistico e non siano necessari per la loro collocazione movimenti di terra che eccedano 50 cm. di sterro o di riporto. La loro costruzione è subordinata alla presentazione e approvazione, nelle forme di legge, di un Programma di miglioramento agricolo ambientale, ove si deve documentare il fabbisogno in rapporto all'attività agricola, nonché ai manufatti eventualmente già presenti sul fondo. Tali programmi devono indicare le localizzazioni, le tipologie, i materiali, le superfici coperte e le possibili localizzazioni delle serre fisse, all'interno delle aree di pertinenza aziendale.

3. Le serre stabili non costituiscono volumetria utile per poter essere destinata a qualsiasi altro scopo e pertanto al cessare della attività di coltivazione queste dovranno essere completamente demolite in modo da ripristinare la superficie agraria originaria. Potranno essere realizzate a condizione che il materiale utilizzato consenta il passaggio della luce, che l'altezza massima non superi i 4 metri in gronda o i 5 metri al culmine, che le distanze minime non siano inferiori a metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo e a metri 10 da tutte le altre abitazioni, a metri 3 dal confine e dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal Codice della strada.

Articolo 46 – Zone agricole – Classificazione degli edifici esistenti

1. Il patrimonio edilizio esistente in zona agricola è stato rilevato e classificato nei seguenti gruppi omogenei:

A. Edifici con elementi architettonici, tipologici o ambientali di grande valore da conservare integralmente:

- Gruppo A. 1- Edifici monumentali
- Gruppo A. 2 - Altri edifici

B. Edifici con alcuni elementi di valore ambientale e tipologico:

- Gruppo B. 1 - Da tutelare gli elementi evidenziati nella scheda



- Gruppo B. 2 - Da tutelare in particolare la facciata
- Gruppo B. 3 - Da tutelare in particolare l'annesso
- C. Edifici senza elementi particolari di pregio:
 - Gruppo C. 1 - Da tutelare l'impianto tipologico e planovolumetrico
 - Gruppo C. 2 - Da tutelare solo l'impianto tipologico
- D. Edifici con elementi di valore molto degradati da recuperare:
 - Gruppo D
- E. Edifici ristrutturati recentemente:
 - Gruppo E. 1 - Interventi che hanno mantenuto e valorizzato i caratteri originari
 - Gruppo E. 2 - Interventi che hanno mantenuto i caratteri originari con qualche manomissione
 - Gruppo E. 3 - Interventi con pesanti manomissioni dei caratteri originari
- F. Edifici da rimodellare o comunque da assoggettare a norme particolari:
 - Gruppo F
- G. Edifici recenti o comunque senza alcun elemento di valore da conservare:
 - Gruppo G. 1 - Non in contrasto con l'ambiente
 - Gruppo G. 2 - In contrasto con l'ambiente

2. In caso alcuni edifici non siano presenti nelle schede di classificazione questi saranno automaticamente assimilati ad uno dei gruppi fino al "Gruppo E.2" per quelli esistenti al 19 febbraio 1979 ed in uno dei gruppi dal "Gruppo E3" al "Gruppo G.1" per quelli costruiti dopo tale data.

*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 48 – Zone agricole – Edifici soggetti a tutela

1. Sono sottoposti a tutela gli edifici classificati nei precedenti gruppi A, B, C, D, E.1 ed E.2.
2. Il vincolo riguarda i corpi degli edifici che abbiano caratteristiche di tipo storico e architettonico significative, tutti gli esterni ed il rapporto degli edifici con il territorio.
3. Sulle parti originarie sono consentiti interventi che non eccedano la categoria del restauro, mentre sulle parti secondarie aggiunte e prive di valore si potranno realizzare anche interventi di ristrutturazione edilizia. Non sono in ogni caso ammessi aumenti della consistenza, mentre si potrà procedere a limitati interventi di demolizione dei corpi secondari ed alla loro ricostruzione fino al massimo della stessa quantità, anche in diversa collocazione purché in adiacenza alla parte principale dell'edificio.
4. E' quindi consentito il recupero e l'adeguamento funzionale degli edifici nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali tipici dell'edilizia rurale e a tale scopo dovranno essere salvaguardati, valorizzati e recuperati alla loro conformazione originaria i seguenti elementi:
 - tipologici quali il tipo di copertura e di impianto distributivo, i collegamenti verticali, i loggiati, il rapporto tra i diversi organismi nel contesto di complessi edilizi, la consistenza e la posizione delle parti comuni;
 - formali quali il tipo di materiali utilizzati, le finiture esterne della muratura, il tipo di infissi e la loro finitura, il tipo di composizione delle facciate (rapporto tra vuoti e pieni, disposizione delle aperture), gli elementi caratteristici di edifici specialistici come, ad esempio, i grigliati o le logge negli edifici destinati ad annesso;
 - strutturali quali la struttura portante in muratura, compresa la posizione degli elementi verticali e orizzontali (muri portanti e solai), le volte di qualsiasi tipo, gli archi, le capriate, la struttura lignea delle coperture.
5. Nel contesto di interventi di recupero eseguiti con i criteri di cui sopra, i locali destinati ad annesso e collocati al piano terreno di edifici a più piani potranno essere messi in comunicazione con le abitazioni soprastanti a condizione che queste ultime non siano interessate da frazionamento ma vengano conservate nella loro consistenza originaria.
6. Gli annessi agricoli separati potranno dar luogo ad una unità abitativa autonoma solo nel caso che il loro volume sia superiore a mc. 250. Nel recupero di tali edifici, non essendo consentita la realizzazione di nuovi solai, si potranno realizzare soppalchi in legno o metallo, con struttura indipendente dalla struttura portante dell'edificio e una superficie non superiore al 30% della superficie dell'intero immobile e con il mantenimento della visibilità del volume interno dell'edificio nella sua consistenza originaria.
7. Non sono consentiti interventi di ampliamento della consistenza attuale.
8. 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, formali, strutturali, storiche e architettoniche degli edifici, in particolare in relazione alla necessità di inserimento di scale e servizi e alla conservazioni degli elementi strutturali.



Articolo 49 - Zona agricola – Edifici non soggetti a tutela specifica

1. Sugli immobili classificati nei gruppi E.3, F e G.1 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, mentre per quelli del gruppo G.2 sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, salvo quanto stabilito al precedente articolo 47. La attuazione degli interventi di sostituzione edilizia è in ogni caso soggetta a piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.
2. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia non sono in ogni caso ammessi aumenti della consistenza, se non nei termini di cui al successivo comma, mentre si potrà procedere a limitati interventi di demolizione dei corpi secondari ed alla loro ricostruzione fino al massimo della stessa quantità, anche in diversa collocazione purché in adiacenza alla parte principale dell'edificio. 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.
3. Sugli edifici esistenti con destinazione residenziale agricola o civile è ammesso un incremento pari al 10% della consistenza attuale, con un massimo di mc. 300.
4. Sugli edifici esistenti con destinazione industriale, artigianale, produttiva in genere o destinati all'allevamento sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria. Potranno essere consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia in caso di edifici già destinati o da adibire a piccole attività artigianali, di trasformazione agroalimentare e dei prodotti non collegate alla coltivazione del fondo, purché di limitate dimensioni, compatibili con l'ambiente rurale, che non producano inquinamento e che non necessitino di spazi per attività o depositi all'aperto.
5. Per gli edifici a destinazione turistico-ricettiva, le attrezzature e gli impianti destinati ad attività sportive, sociali e ricreative, compresa l'attività di ristorazione, è ammesso un ampliamento "una tantum" per esigenze igienico - funzionali pari al 10% della superficie utile esistente.

Articolo 50 – Zone agricole – Destinazioni d'uso ammesse

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.
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.
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.
4. E' sempre consentita la utilizzazione dei fabbricati per scopi agrituristici, nelle forme di legge.
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 necessitino di spazi per attività o depositi all'aperto.
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.

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 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.



Articolo 51 – Zone agricole – Borghi rurali

1. Sono definiti borghi rurali i seguenti nuclei o complessi: Montemorli, Pini, Case Bolzano, Gruccia, Strolla, Poggi di Villore, Gaggiano, Cedda Ormanni,, Gavignano, Poggiagrilli, Luco, Ellerone, S. Giorgio, S. Giorgio Vecchio, Talciona, Cedda, Papaiano, Fontana, Lecchi, Castiglioni.
2. I borghi agricoli e minori sono rappresentati sulle tavole di progetto in scala 1/10.000 e nelle schede allegate al Regolamento urbanistico.
3. Gli edifici e le aree sono classificati in zona agricola E ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
4. Gli interventi ammessi sono disciplinati dagli articoli precedenti, salvo quelli di nuova costruzione o di reperimento di aree e servizi che, quando previsti, sono disciplinati nelle schede allegate al Regolamento urbanistico.

*Articolo 52 – Zone agricole –
Sistemazioni esterne e attrezzature sportive private*

1. Ogni intervento deve essere accompagnato da elaborati progettuali che propongano la riqualificazione delle recinzioni e della vegetazione ornamentale.
2. Le sistemazioni esterne degli edifici esistenti, a qualunque uso destinati, devono in ogni caso essere limitate al resede dell'edificio e tenere in considerazione gli aspetti legati alla conservazione dei caratteri tipici del paesaggio tradizionale, evitando l'inserimento di elementi estranei e incongrui, secondo quanto previsto nel Regolamento edilizio.
3. E' ammessa la realizzazione di piscine, campi da tennis e ricoveri per cavalli, alle condizioni e secondo la disciplina contenuta nel Regolamento Edilizio, purché non comportino deturpazioni panoramiche o sbancamenti, con la sola esclusione di quelli necessari alla realizzazione del corpo vasca. Per i campi da tennis non sono ammessi fondi non filtranti. In ogni caso devono essere previste opportune schermature di verde. Tali interventi potranno essere consentiti anche nel caso di richieste da parte di aziende agrituristiche o di strutture ricettive, purché non di uso pubblico ma limitati alle esigenze della attività alla quale attengono.
4. Gli interventi legati alla attività ippica di tipo familiare dovranno essere realizzati con annessi per ricovero di natura precaria, che non comportino opere di sistemazione esterna tali da modificare permanentemente lo stato dei luoghi. La struttura dovrà essere realizzata in materiali leggeri, quali legno o lamiera per le coperture, non essendo consentito in ogni caso l'impiego della muratura o del cemento armato. La realizzazione di tali annessi precari è condizionata alla assunzione da parte del proprietario di un impegno formale alla rimozione della costruzione in caso vengano meno i motivi per i quali la stessa è stata autorizzata.
5. Nelle aree agricole non è consentita alcun tipo di recinzione, salvo quelle per la sicurezza degli edifici, che dovranno comunque essere tali da garantire un corretto inserimento ambientale, con riferimento alle tipologie tradizionali degli insediamenti rurali. Non sono inoltre consentite recinzioni di separazione tra le diverse unità abitative comprese nello stesso edificio o complesso edilizio.
6. Sono consentite recinzioni legate alla attività di allevamento del bestiame, purché previste all'interno di un Piano di miglioramento agricolo ambientale e previa sottoscrizione di atto d'obbligo che ne preveda la rimozione in caso di cessazione della attività alla quale sono finalizzate.



Articolo 53 - Zone agricole – Aree con forte pendenza e di crinale

1. Sono le zone del territorio agricolo ove la giacitura dei suoli, allo stato naturale, supera la pendenza del 25% e quelle interessate dai crinali del sistema collinare.
2. Le zone sono tutelate al fine di evitare fenomeni di dissesto idraulico, geologico ed idrogeologico e per motivi di tipo ambientale e paesaggistico, in modo da evitarne manomissioni e trasformazioni.
3. Le aree sono rappresentate nella cartografia 1:10.000 del Regolamento urbanistico.
4. Qualora all'interno delle zone con forte pendenza si rilevassero aree pianeggianti o con pendenze ridotte al di sotto del 8%, che abbiano estensioni significative in relazione agli interventi proposti e comunque non inferiori ai 1.000 mq contigui, si potrà prevedere una loro utilizzazione per la realizzazione di interventi di nuova costruzione di annessi stabili, secondo quanto stabilito ai precedenti articoli. Dovrà comunque essere presentato uno studio di impatto paesaggistico, che ne dimostri la compatibilità di inserimento ambientale.
5. Dovranno essere evitati, in linea generale, tutti gli interventi di modifica dello stato dei luoghi. In caso si rendesse necessario procedere alla attuazione di interventi di trasformazione dovrà essere prodotta una dettagliata relazione ambientale che dimostri la compatibilità di quanto proposto con la salvaguardia dell'assetto geomorfologico e paesaggistico esistente.
6. In queste zone sono vietate le nuove costruzioni, ad esclusione di quelle precarie necessarie per la conduzione agraria dei fondi.
7. Per gli edifici esistenti valgono le disposizioni previste per le aree agricole, con la limitazione che non saranno consentiti aumenti della consistenza attuale.

Art. 54 – Zone agricole – Aree boscate

1. Sono le aree del territorio occupate da boschi di ogni tipologia e dimensione, comprese le aree da essi intercluse.
2. Il Regolamento urbanistico promuove la tutela delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e di fruizione del territorio delle aree boscate.
3. Le aree boscate sono rappresentate nella cartografia di progetto in scala 1/10.000. In caso di difficoltà o di dubbi interpretativi circa la reale consistenza delle aree stesse si dovrà fare riferimento alle destinazioni risultanti dalle indagini storiche catastali.
4. La superficie totale delle aree attualmente destinate a bosco ed indicate nelle tavole di progetto del piano non potrà per nessun motivo essere ridotta nei tempi futuri. Qualora si debba trasformare una porzione di bosco ad altro uso si dovrà contemporaneamente prevedere il reimpianto di bosco per una superficie pari almeno a quella originaria, secondo un progetto specifico.
5. E' vietata la apertura di nuove strade o passaggi, salvo che per motivi di pubblica utilità o per la difesa dei boschi dagli incendi.
6. Non sono ammesse nuove costruzioni di qualsiasi tipo, entità e volumetria, inclusi gli annessi precari.
7. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti per le zone agricole ai precedenti articoli, con esclusione di ogni forma di ampliamento.
8. Non sono ammesse insegne e cartelli indicatori, ad eccezione di quelli informativi e di servizio.



9. Sono vietate le recinzioni di ogni forma e materiale nonché la chiusura delle strade, dei sentieri, dei passaggi di ogni tipo; sono consentite solo opere volte alla limitazione del transito veicolare, che comunque non intralcino l'opera di spegnimento di eventuali incendi, né l'agibilità di tutto il sistema viario.
10. E' vietato il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, nonché la loro asportazione, se non nei limiti concessi e previsti dalle Leggi in materia.
11. Il taglio di alberi d'alto fusto, il diradamento o l'utilizzazione produttiva della zona boscata sono regolati secondo gli indirizzi d'uso e di gestione ammessi nell'ambito della silvicoltura dalle norme di legge e di regolamento che disciplinano la materia, previa autorizzazione dell'Autorità competente, che ne indicherà i modi ed i tempi di esecuzione.

Art. 55 – Zone agricole – Ambito di reperimento aree protette

1. L'ambito di reperimento dell'area protetta di interesse locale è riferito a parte del corso dei fiumi Elsa e Staggia ed alle zone circostanti il lago di S. Antonio, destinate alla istituzione di parchi, intesi come grandi riserve naturalistiche per il territorio, di valenza sovracomunale.
2. Si dovrà perseguire l'obiettivo di accrescere o comunque mantenere inalterati nel tempo i valori rappresentati da questi territori, destinati alla istituzione di aree naturali protette di interesse locale ai sensi di legge.
3. Gli ambiti sono rappresentati sulle tavole di progetto del Regolamento urbanistico in scala 1/10.000.
4. Ogni intervento nelle aree è subordinato alla redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica, coordinato con gli Enti di livello superiore competenti in materia, che deve garantire il raggiungimento dei seguenti obiettivi:
 - a conservazione degli habitat di maggiore interesse naturalistico ed ambientale per la presenza di specie vegetali od animali di rilevante valore, favorendo la vita e la riproduzione delle specie stanziali e migratorie;
 - l'incremento della qualità insediativa, assicurando la disponibilità di spazi naturali o seminaturali fruibili con fini multipli (didattica, educazione ambientale, sport, tempo libero);
 - la valorizzazione delle risorse endogene, delle politiche di riequilibrio territoriale e di crescita occupazionale.
5. Fino all'approvazione del Progetto di Parco in tali aree:
 - è vietato realizzare qualsiasi manufatto, fatte salve le opere di intervento e di sistemazione per la rimozione o mitigazione della pericolosità o comunque finalizzate al mantenimento ed al miglioramento delle condizioni ambientali;
 - è vietato localizzare scavi aperti e discariche, depositi di materiali edilizi e di rottami di qualsivoglia natura, depositi di merci all'aperto ed in vista;
 - è vietato ogni intervento che abbia per effetto un innalzamento del livello di falda;
 - sono vietate le nuove costruzioni, ad esclusione di quelle di tipo precario necessarie per la conduzione agraria dei fondi.
 - per gli edifici è vietato qualunque ampliamento della consistenza attuale.
 - sono vietate le recinzioni di ogni forma e materiale nonché la chiusura delle strade, dei sentieri, dei passaggi di ogni tipo; sono consentite solo opere volte alla limitazione del transito veicolare, che comunque non intralcino l'opera di spegnimento di eventuali



incendi, né l'agibilità di tutto il sistema viario.

- non è ammessa la realizzazione di nuove strade, tranne che per motivi di pubblica utilità. Sono consentite invece le opere pubbliche o di pubblica utilità di modesta dimensione e che presentino corretto inserimento ambientale.

6. Gli interventi sulle aree e sugli edifici esistenti sono disciplinati secondo quanto previsto ai precedenti articoli per le zone agricole, con le limitazioni di cui sopra.