

# Norme di Attuazione

COMUNE DI POGGIBONSI

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

VARIANTE SEMPLIFICATA 2014 / 2015 (L.R. n. 65/14 artt. 228, 30, 32)

APPROVAZIONE

**David Bussagli** - Sindaco

**Fabio Galli** - Dirigente  
Settore Edilizia e Urbanistica /  
Responsabile del procedimento

**Pietro Bucciarelli** - Progettista

**Roberto Gori** – Cartografia e SIT  
**Carla Bimbi** – Aspetti amministrativi

**Tatiana Marsili** – Garante  
della comunicazione

**Idp progetti gis** – Sistema  
informativo

**Elisabetta Norci** – V.A.S.

**Michele Sani** – Indagini  
geologiche

**Alessio Gabbrielli** – Studi  
idraulici



### 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



## CENTRI URBANI

### *Art. 26 - Norme generali*

1. I centri urbani corrispondono alle parti urbanizzate del territorio con presenza intensiva delle attività umane di tipo non agricolo.
2. Il Piano Strutturale individua nel territorio comunale la presenza dei centri urbani del Capoluogo, di Staggia Senese e di Bellavista, come individuati nella cartografia del R.U..
3. Il R.U. persegue lo scopo di riqualificare e diversificare la distribuzione delle funzioni in maniera da creare zone con alto valore sotto il profilo della qualità urbana e della integrazione tra funzioni residenziali, terziarie e di servizio.
4. Il perimetro dei centri urbani è individuato anche ai fini di cui all'articolo 55 della legge regionale 1/2005 e quindi ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e dell'articolo 4 del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285.
5. All'interno dei centri urbani sono comprese aree corrispondenti alle zone A, B, C, D, F del D.M. 1444/68.

Gli spazi liberi compresi entro le aree classificate A e B ai sensi del D.M. 1444/68 sono considerate come aree a verde urbano privato di pertinenza di edifici esistenti e destinate a giardini, orti e aree coltivate che svolgono funzioni di elemento connettivo e rete ecologica entro i centri urbani o che definiscono il perimetro degli stessi.

6. All'interno dei centri urbani sono comprese anche aree agricole corrispondenti alle zone E del D.M. 1444/68. Esse sono costituite da spazi non edificati destinati esclusivamente allo svolgimento della funzione agraria. Tali aree si configurano come elemento connettivo e rete ecologica entro le aree urbane o definiscono il perimetro delle stesse.

L'area compresa tra le zone industriali D8 e il torrente Foci, già individuate nel Piano Strutturale entro il "Sub-Sistema del territorio urbanizzato" / UTOE 2, fra gli "Spazi verdi del margine urbano" e fra le "Zone vocate per il reperimento di standard urbanistici", è destinata a svolgere un ruolo di cerniera tra la zona industriale e il territorio aperto. In conformità con il vigente PS, tale area è soggetta alla sistemazione paesaggistica per la costituzione del margine urbano allo scopo di conseguire un migliore inserimento dell'area produttiva nel contesto territoriale in cui si colloca. Essa è destinata a verde privato o, qualora il Comune lo ritenga possibile, al reperimento, in alternativa alla monetizzazione, di quelle aree di standard che i soggetti privati hanno l'obbligo di cedere al Comune nei casi previsti dalle schede-norma che regolano gli interventi nei comparti della limitrofa zona industriale D8. Dette aree potranno pertanto essere sistemate a verde pubblico. In ogni caso, gli interventi dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi del torrente in relazione alle proprie aree di contesto nonché agli aspetti storico-culturali del paesaggio fluviale;
- evitare i processi di artificializzazione dell'area di pertinenza fluviale, garantendo che gli interventi di trasformazione non ne compromettano i rapporti figurativi identitari, le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo, la qualità delle acque e degli ecosistemi;
- promuovere forme di fruizione sostenibile del contesto fluviale anche attraverso la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce;
- migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale, anche mediante interventi di ricostituzione della vegetazione ripariale;



- perseguire la compatibilità ambientale e paesaggistica nella progettazione delle opere e delle infrastrutture ammesse in alveo e nelle aree di pertinenza fluviale privilegiando l'uso di materiali e tecnologie appropriate al contesto, oltre che nelle attività di taglio della vegetazione ripariale, anche in attuazione dei contenuti della Del. C.R. 155/1997.
- 7. Per spazi verdi di superficie compresa tra 100 e 500 mq è consentita l'installazione di un box con superficie coperta di mq 4,00 ed altezza in gronda di m.1,80. Per spazi verdi di misura superiore a mq 500 è consentita l'installazione di n. 2 box con superficie coperta di mq 4,00 ciascuno ed altezza in gronda di m 1,80. Tali annessi dovranno comunque rispettare le distanze dai confini di proprietà e da altri edifici come previsto dalle norme del Regolamento Urbanistico. Per tali aree valgono le limitazioni previste dall'art .46 della L.R. 1/2005 in ordine al frazionamento dei fondi.
- 8. Gli edifici ricadenti nelle aree agricole all'interno dei centri urbani, in assenza di relativa "scheda edificio", sono equiparati a quelli ricadenti nelle zone B1 di cui al successivo art. 28.
- 9. Entro il perimetro urbano, in loc. Filetto / Via Aldo Moro, viene individuato un lotto libero nel tessuto consolidato per la cui edificazione valgono le prescrizioni contenute nella apposita scheda – norma del comparto "B.45". Le disposizioni della scheda norma prevalgono sulle disposizioni eventualmente contrastanti del presente capo delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico.
- 10. Poiché nei centri urbani ricorrono le condizioni di cui all'art. 28, lettere b) e c) del D.P.G.R. 15/R/2009, per gli esercizi di vicinato non sono richieste superfici destinate alla sosta di relazione.

*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