

# **Norme tecniche di attuazione**

COMUNE DI POGGIBONSI  
**PIANO OPERATIVO**

Aggiornamento Quadro Conoscitivo ed Errata Corrige (art. 21 LR 65/2014)  
*cd. Variante n. 9 al PO*



## **COMUNE DI POGGIBONSI**

*Sindaca*

**Susanna Cenni**

*Garante dell'informazione e della partecipazione*

**Dott.ssa Tatiana Marsili**

*Responsabile Unico del Procedimento*

**Arch. Vito Disabato**

*Collaboratori*

**Arch. Paola Todaro, Dott.ssa Carla Bimbi, Roberto Gori**

---

### **GRUPPO DI PROGETTAZIONE: Aggiornamento Quadro Conoscitivo ed Errata Corrige (art. 21 LR 65/2014)**

*Responsabile Unico del Procedimento*

**Arch. Vito Disabato**

*Collaboratori*

**Arch. Simona Mezzedimi, Dott.ssa Carla Bimbi, Roberto Gori**

---

### **GRUPPO DI PROGETTAZIONE PO 2019**

**Arch. Mauro Ciampa (Coordinatore e responsabile del progetto)**

**Studio Architetti Associati Ciampa**

**Arch. Chiara Ciampa**

**Arch. Giovanni Giusti**

**Geogr. Laura Garcès - digitalizzazione elaborati cartografici**

*Consulenti*

**Dott. Agr. Elisabetta Norci – Paesaggio e Territorio rurale**

**Ing. Massimo Ferrini, Tages s.c. – Infrastrutture e mobilità**

*Valutazione Ambientale Strategica*

**Arch. Annalisa Pirrello**

*Studi agronomici e paesaggistici*

**Dott. Agr. Monica Coletta – Studio Tecnico Agostoli**

*Studi geologici, sismici, idraulici*

**RTP TERRA & OPERE S.r.l. e Ing. Alessio Gabbrielli**

*Processo partecipativo*

**Sociolab**

*Servizi di informatizzazione*

**LDP Progetti Gis SRL**

## Indice generale

TITOLO I – NORME GENERALI.....	9
Art. 1 - Finalità e contenuti del Piano Operativo.....	9
Art. 2 - Validità ed operatività del Piano Operativo.....	9
Art.3 - Elaborati del Piano Operativo.....	9
Art. 4 - Strumenti di attuazione.....	12
Art. 5 – Monitoraggio.....	12
Art. 6 – Poteri di deroga.....	13
TITOLO II – STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL PIANO OPERATIVO.....	14
Art. 7 - Articolazione del Piano Operativo in relazione al Piano Strutturale e alla LR 65/2014.....	14
Art. 8 – Patrimonio Territoriale e Invarianti Strutturali.....	14
Art. 9 - Unità Territoriali Organiche Elementari.....	15
Art. 10 – Dimensionamento del PO.....	15
TITOLO III - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI.....	24
Capo I – Strumenti, categorie e modalità di intervento.....	24
Art. 11 – Disciplina generale per gli interventi a scala urbanistica ed edilizia.....	24
Art. 12 – Interventi di conservazione.....	24
Art. 13 – Interventi di trasformazione.....	26
Art. 14 – Attuazione degli interventi.....	28
Capo II - Parametri urbanistici ed edilizi.....	29
Art. 15 – Parametri urbanistici ed edilizi.....	29
Art. 16 – Qualità e sostenibilità degli insediamenti.....	31
Art. 17 – Criteri ed indirizzi per gli interventi sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico o testimoniale.....	31
Capo III - Vincoli sovraordinati e zone di rispetto.....	34
Art. 18 – Vincoli sovraordinati e zone di rispetto.....	34
TITOLO IV – DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....	37
Capo I – Disposizioni generali.....	37
Art. 19 – Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti.....	37
Capo II – Sistema della Struttura Insediativa.....	38
SEZIONE I – IL SISTEMA URBANO.....	38
Art. 20 – Nucleo storico.....	38
Art. 21 – Zona di rispetto del nucleo storico di Staggia Senese.....	39
Art. 22 – Tessuto compatto di formazione otto novecentesca.....	40
Art. 23 – Tessuto urbano di formazione recente.....	41
Art. 24 – Edificato collinare di formazione recente.....	43
Art. 25 – Aree miste urbane di riqualificazione.....	44
Art. 26 – Strutture ricettive.....	45

Art. 27 – Spazi e servizi di interesse collettivo.....	46
Art. 28 – Parchi urbani e territoriali.....	48
Art. 29 – Aree a verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e/o potenziamento degli standard.....	49
SEZIONE II – LE AREE PRODUTTIVE.....	50
Art. 30 – Tessuto produttivo consolidato.....	50
Art. 31 – Insediamenti produttivi in fase di attuazione.....	53
Art. 32 – Aree a prevalente destinazione commerciale direzionale.....	54
Art. 33 – Aree miste interne o al margine degli insediamenti produttivi.....	55
Art. 34 – Aree per attività estrattive.....	57
SEZIONE III – NUCLEI RURALI ED INSEDIAMENTI SPARSI.....	57
Art. 35 – Nuclei rurali.....	57
Art. 36 – Classificazione del patrimonio edilizio esistente.....	58
Art. 37 – Disciplina del patrimonio edilizio esistente.....	60
SEZIONE IV – SISTEMI INFRASTRUTTURALI E TECNOLOGICI.....	61
Art. 38 – Infrastrutture viarie, mobilità e accessibilità, aree di sosta e parcheggi.....	61
Art. 39 – Attrezzature, impianti tecnologici e servizi a rete.....	64
Art. 40 – Impianti di distribuzione carburante.....	65
CAPO III Sistema della Struttura agro-forestale.....	67
SEZIONE I – Principi generali.....	67
Art. 41 – Disciplina del Territorio Rurale.....	67
SEZIONE II - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DELL’IMPRENDITORE AGRICOLO.....	70
Art. 42 - Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale.....	70
Art. 43 - Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d’uso agricolo in assenza di programma aziendale.....	71
Art. 44 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso agricolo mediante programma aziendale.....	71
Art. 45 - Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale e da parte di aziende che non raggiungono le superfici minime o non collegabili alle superfici fondiari previste dal PTCP.....	72
Art. 46 – Programma Aziendale.....	77
SEZIONE III - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DI SOGGETTI DIVERSI DALL’IMPRENDITORE AGRICOLO.....	78
Art. 47 - Manufatti per attività agricola amatoriale o per ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie art. 78 della LR 65/2014.....	78
Art. 47 bis – Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola da parte di soggetti diversi dall’imprenditore agricolo.....	80
Art. 48 – Mutamento della destinazione d’uso degli edifici.....	81

SEZIONE IV - DISCIPLINA PER LA TUTELA PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO RURALE.....	82
Art. 49 – Buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica.....	82
Art. 50 - Aree di pertinenza degli edifici in territorio rurale e Aree di pertinenza degli edifici sparsi interni alle UTOE.....	85
Art. 51 - Ambiti periurbani.....	88
Capo IV - Sistema del Paesaggio.....	89
Art. 52 – Disciplina degli aspetti paesaggistici.....	89
Art. 53 – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 Dlgs 42/2004.....	89
Art. 54 – Aree tutelate per legge ai sensi art. 142 Dlgs 42/2004.....	94
Art. 55 – Beni Storico Architettonici e relative aree di pertinenza paesaggistica.....	97
Capo V – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	102
Art. 56 – Categorie funzionali e mutamenti della destinazione d’uso.....	102
Art. 57 – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	104
Capo VI - Zone connotate da condizioni di degrado.....	110
Art. 58 – Zone connotate da condizioni di degrado.....	110
TITOLO V – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI, EDILIZI DEL TERRITORIO.....	111
Capo I – Disposizioni generali.....	111
Art. 59 – Efficacia delle previsioni relative ad interventi di trasformazione.....	111
Capo II – Interventi per la riqualificazione urbana e territoriale.....	112
Art. 60 – Interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.....	112
Art. 61 – Interventi di rigenerazione urbana.....	112
Art. 62 – Interventi da attuarsi mediante Piani Attuativi e Progetti Unitari Convenzionati.....	115
Capo III – Interventi per la città pubblica.....	115
Art. 63 – Aree per standard urbanistici, infrastrutture e servizi di interesse pubblico.....	115
Art. 64 - Aree per l’edilizia residenziale sociale.....	116
Art. 65 – Beni sottoposti a vincolo espropriativo.....	117
TITOLO VI - TUTELA DELLA STRUTTURA IDROGEOMORFOLOGICA ED ECOSISTEMICA DEL TERRITORIO.....	118
Art. 66 – Sistema dell’Ambiente.....	118
Art. 67 - Condizioni alle trasformazioni derivanti dalla VAS.....	118
Art. 68 – Fattibilità degli interventi.....	119
TITOLO VII - SALVAGUARDIE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	122
Art. 69 – Norme di salvaguardia e disposizioni transitorie.....	122



## TITOLO I – NORME GENERALI

### Art. 1 - Finalità e contenuti del Piano Operativo

2. Il Piano Operativo (PO) disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, in conformità al Piano Strutturale approvato con DCC n. 11 del 10/02/2014, nonché nel rispetto del PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) con valenza di Piano Paesaggistico approvato con DCR n. 37 del 27/03/2015, del vigente PTCP, della LR 65/2014 e dei relativi Regolamenti di attuazione.
3. Il presente Piano Operativo è formato ai sensi degli artt. 95 e 228 della LR 65/2014.

### Art. 2 - Validità ed operatività del Piano Operativo

1. Il PO è direttamente precettivo ed operativo ed è articolato in due parti:
  - a) La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, di cui al comma 2 art. 95 della LR 65/2014, con validità a tempo indeterminato.
  - b) La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, di cui al comma 3 art. 95 della LR 65/2014, con valenza quinquennale.
2. Le previsioni di cui alla lettera b) del precedente comma sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo o dalla modifica che li contempla, le previsioni perdono efficacia ai sensi dei commi 9, 10, 11, 12 e 13 dell'art. 95 della LR 65/2014.
3. L'Amministrazione Comunale, a seguito di segnalazione dei cittadini al Garante della Informazione e della Partecipazione, potrà in ogni tempo aggiornare il Quadro Conoscitivo di cui al comma 5 art. 95 LR 65/2014. In relazione al mutato Quadro Conoscitivo l'AC potrà procedere a varianti allo strumento di pianificazione urbanistica finalizzate alla tutela, alla salvaguardia ed alla riqualificazione di aree, edifici e parti di tessuto insediativo, nonché particolari ambiti di paesaggio, con le procedure di cui all'art. 16 e seguenti della LR 65/2014.
4. Le disposizioni del Piano Operativo prevalgono, qualora in contrasto, sulle disposizioni dei regolamenti comunali vigenti.
5. In presenza di eventuali contraddizioni o difformità tra i diversi elaborati cartografici del Piano Operativo, dovranno ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio (per es. 1:2000 invece che 1:10.000). Analogamente, in presenza di contraddizioni o difformità tra le indicazioni contenute nella normativa tecnica generale e le indicazioni relative a singole aree o edifici contenute negli allegati di cui all'art. 3 del presente articolato, sono da ritenersi valide le indicazioni degli Allegati. Qualora le eventuali contraddizioni o difformità riguardino singole prescrizioni normative all'interno della normativa tecnica, deve essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva. Nel caso in cui vi siano discrepanze tra gli elaborati cartografici e normativi, questi ultimi saranno prevalenti.

### Art.3 - Elaborati del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

**Elaborati descrittivi/normativi:**  
Relazione generale;  
Norme Tecniche di Attuazione (NTA);  
Allegati alle NTA:

*Allegato I - Schede norma;*

*Allegato II - Regesto degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei nuclei storici*

*Allegato III - Regesto degli interventi di conservazione e trasformazione a scala edilizia*

*Allegato IV - Regesto degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in territorio rurale ed edifici sparsi interni alle UTOE*

*Elaborato Beni sottoposti a vincolo espropriativo*

**Elaborati grafici:**

Tavola QC Vincoli sovraordinati e Beni Paesaggistici- Inquadramento 1 (1:10.000)

Tavola QC Vincoli sovraordinati e Beni Paesaggistici- Inquadramento 2 (1:10.000)

Tavola QC Analisi tipologica di Poggibonsi - Inquadramento 3 (1:2000)

Tavola QC Analisi tipologica di Poggibonsi - Inquadramento 4 (1:2000)

Tavola QC Analisi tipologica di Poggibonsi - Inquadramento 5 (1:2000)

Tavola QC Ambiti di tutela paesaggistica del territorio rurale individuati dal PS - Inquadramento 1 e 2

Tavola QC Rischio archeologico- Inquadramento 1 e 2 (1:10,000)

Tavola PROGETTO DI TERRITORIO - Territorio rurale - Inquadramento 1 (1:10.000)

Tavola PROGETTO DI TERRITORIO - Territorio rurale - Inquadramento 2 (1:10.000)

Tavola PROGETTO DI TERRITORIO - Drove - Inquadramento 3 (1:2.000)

Tavola PROGETTO DI TERRITORIO - Poggibonsi Nord – Inquadramento 4 (1:2.000)

Tavola PROGETTO DI TERRITORIO - Poggibonsi Sud – Inquadramento 5 (1:2.000)

Tavola PROGETTO DI TERRITORIO - Foci-Lame Nord – Inquadramento 6 (1:2.000)

Tavola PROGETTO DI TERRITORIO - Foci-Lame Sud – Inquadramento 7 (1:2.000)

Tavola PROGETTO DI TERRITORIO - Bellavista - Pian dei Peschi– Inquadramento 8 (1:2.000)

Tavola PROGETTO DI TERRITORIO – Staggia Senese – Inquadramento 9 (1:2.000)

Tavola PROGETTO DI TERRITORIO - Nucleo storico di Poggibonsi - Inquadramento 10 (scala 1:1000)

Tavola PROGETTO DI TERRITORIO - Nucleo storico di Staggia Senese - Inquadramento 11 (scala 1:1000)

Tavola PROGETTO DI TERRITORIO- Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano – Inquadramento 4 (1:2.000)

Tavola PROGETTO DI TERRITORIO- Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano – Inquadramento 5 (1:2.000)

Tavola PROGETTO DI TERRITORIO- Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano – Inquadramento 8 (1:2.000)

Tavola PROGETTO DI TERRITORIO- Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano – Inquadramento 9 (1:2.000)

**Valutazione ambientale strategica (VAS) - Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica**

VAS - Rapporto Ambientale del Piano Operativo e della Variante al PS - ai sensi dell'art. 24 della LR 10/10

VAS Sintesi non tecnica del Piano Operativo e della Variante al PS , ai sensi dell'art. 24 della LR 10/10

**Studi geologico idraulici**

CARTA DI FATTIBILITÀ

Relazione Fattibilità

Relazione 01 – Relazione di Fattibilità

Carta di Fattibilità Geologica

Carta di Fattibilità Geologica Territorio Rurale – foglio nord (1:10.000)

Carta di Fattibilità Geologica Territorio Rurale – foglio sud (1:10.000)

Carta di Fattibilità Geologica Drove (1:2.000)  
Carta di Fattibilità Geologica Poggibonsi nord (1:2.000)  
Carta di Fattibilità Geologica Poggibonsi sud (1:2.000)  
Carta di Fattibilità Geologica Bellavista – Pian dei Peschi (1:2.000)  
Carta di Fattibilità Geologica Staggia Senese (1:2.000)

#### Carta di Fattibilità Sismica

Carta di Fattibilità Sismica Territorio Rurale – foglio nord (1:10.000)  
Carta di Fattibilità Sismica Territorio Rurale – foglio sud (1:10.000)  
Carta di Fattibilità Sismica Drove (1:2.000)  
Carta di Fattibilità Sismica Poggibonsi nord (1:2.000)  
Carta di Fattibilità Sismica Poggibonsi sud (1:2.000)  
Carta di Fattibilità Sismica Bellavista – Pian dei Peschi (1:2.000)  
Carta di Fattibilità Sismica Staggia Senese (1:2.000)

#### Carta di Fattibilità Idraulica

Carta di Fattibilità Idraulica Territorio Rurale – foglio nord (1:10.000)  
Carta di Fattibilità Idraulica Territorio Rurale – foglio sud (1:10.000)  
Carta di Fattibilità Idraulica Drove (1:2.000)  
Carta di Fattibilità Idraulica Poggibonsi nord (1:2.000)  
Carta di Fattibilità Idraulica Poggibonsi sud (1:2.000)  
Carta di Fattibilità Idraulica Bellavista– Pian dei Peschi (1:2.000)  
Carta di Fattibilità Idraulica Staggia Senese (1:2.000)

#### ELENCO ELABORATI IDRAULICA

##### Relazione e relativi allegati

Relazione idrologico-idraulica  
Relazione idrologico-idraulica integrativa  
Allegato idrologico – idrogrammi di piena TR30 e TR200  
Allegato idraulico – tabulati e sezioni con massimi livelli idrometrici TR30  
Allegato idraulico – tabulati e sezioni con massimi livelli idrometrici TR200

##### Carta dei battenti Tr30

Carta dei Battenti Tr30 Drove (1:2.000)  
Carta dei Battenti Tr30 Poggibonsi nord (1:2.000)  
Carta dei Battenti Tr30 Poggibonsi sud (1:2.000)  
Carta dei Battenti Tr30 Foci – Lame nord (1:2.000)  
Carta dei Battenti Tr30 Foci – Lame sud (1:2.000)

##### Carta dei battenti Tr200

Carta dei Battenti Tr200 Drove (1:2.000)  
Carta dei Battenti Tr200 Poggibonsi nord (1:2.000)  
Carta dei Battenti Tr200 Poggibonsi sud (1:2.000)  
Carta dei Battenti Tr200 Foci – Lame nord (1:2.000)  
Carta dei Battenti Tr200 Foci – Lame sud (1:2.000)

##### Carta delle Velocità Tr30

Carta delle Velocità Tr30 Drove (1:2.000)  
Carta delle Velocità Tr30 Poggibonsi nord (1:2.000)

Carta delle Velocità Tr30 Poggibonsi sud (1:2.000)  
Carta delle Velocità Tr30 Foci – Lame nord (1:2.000)  
Carta delle Velocità Tr30 Foci – Lame sud (1:2.000)  
Carta delle Velocità Tr200  
Carta delle Velocità Tr200 Drove (1:2.000)  
Carta delle Velocità Tr200 Poggibonsi nord (1:2.000)  
Carta delle Velocità Tr200 Poggibonsi sud (1:2.000)  
Carta delle Velocità Tr200 Foci – Lame nord (1:2.000)  
Carta delle Velocità Tr200 Foci – Lame sud (1:2.000)  
Carta della Magnitudo Idraulica  
Carta della Magnitudo Idraulica Drove (1:2.000)  
Carta della Magnitudo Idraulica Poggibonsi nord (1:2.000)  
Carta della Magnitudo Idraulica Poggibonsi sud (1:2.000)  
Carta della Magnitudo Idraulica Tr30 Foci – Lame nord (1:2.000)  
Carta della Magnitudo Idraulica Tr30 Foci – Lame sud (1:2.000)

2. Costituisce parte integrante del Piano Operativo il Quadro Conoscitivo di riferimento, costituito da:

- Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale
- Quadro Conoscitivo del PTCP della Provincia di Siena
- Quadro Conoscitivo del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico
- Quadro Conoscitivo – Schede report del patrimonio edilizio esistente nel Territorio Rurale:
  - o Report schede edificato territorio rurale n.0002-0050
  - o Report schede edificato territorio rurale n.0051-0100
  - o Report schede edificato territorio rurale n.0101-0149
  - o Report schede edificato territorio rurale n.0151-0200
  - o Report schede edificato territorio rurale n.0201-0250
  - o Report schede edificato territorio rurale n.0251-0300
  - o Report schede edificato territorio rurale n.0301-0350
  - o Report schede edificato territorio rurale n.0351-0400
  - o Report schede edificato territorio rurale n.0401-0446
  - o Report schede edificato territorio rurale n.0467-0500
  - o Report schede edificato territorio rurale n.0501-0550
  - o Report schede edificato territorio rurale n.0551-0600
  - o Report schede edificato territorio rurale n.0601-0650
  - o Report schede edificato territorio rurale n.0651-0700
  - o Report schede edificato territorio rurale n.0701-0750
  - o Report schede edificato territorio rurale n.0751-0800
  - o Report schede edificato territorio rurale n.0801-0850
  - o Report schede edificato territorio rurale n.0851-0900
  - o Report schede edificato territorio rurale n.0901-0950
  - o Report schede edificato territorio rurale n.0951-0999
  - o Report schede edificato territorio rurale n.1000-1050
  - o Report schede edificato territorio rurale n.1051-1099
  - o Report schede edificato territorio rurale n.1101-1150
  - o Report schede edificato territorio rurale n.1151-1198

#### **Art. 4 - Strumenti di attuazione**

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso i seguenti strumenti:
  - *Piani Attuativi*, di cui all'art. 107 della LR 65/2014;
  - *Progetti Unitari Convenzionati*, di cui all'art. 121 della LR 65/2014;

- *Interventi di rigenerazione urbana*, di cui all'art. 125 della LR 65/2014;
  - *Interventi edilizi diretti* nel rispetto delle modalità previste dal presente PO e dagli artt. 134, 135 e 136 della LR 65/2014;
  - *Progetti esecutivi di opere pubbliche*.
2. Gli strumenti di attuazione del PO tengono conto degli indirizzi per l'applicazione della perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica di cui agli artt. 100 e 101 della LR 65/2014.
  3. Si rinvia al Titolo III Capo I delle presenti Norme per la disciplina dettagliata dei diversi strumenti di attuazione.

#### **Art. 5 – Monitoraggio**

1. Nel rispetto delle disposizioni del Piano Strutturale, l'Amministrazione Comunale effettua un monitoraggio periodico relativo all'attuazione degli interventi previsti dal PO, con particolare attenzione alle previsioni di trasformazione di cui all'art. 2 comma 1 lettera b) delle presenti norme.
2. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo, l'Amministrazione Comunale approva una relazione di monitoraggio sull'effettiva attuazione delle previsioni ai sensi dell'articolo 95 comma 14 della LR 65/2014. La relazione documenta, rispetto al quadro strategico quinquennale, i dimensionamenti prelevati dal PS per UTOE, evidenziando altresì il saldo residuo per ciascuna UTOE rispetto al dimensionamento complessivo del Piano Strutturale e verificando il rispetto delle dotazioni minime di standard urbanistici.
3. I dimensionamenti relativi alle previsioni che abbiano perduto efficacia ai sensi dell'art. 2 comma 2 delle presenti Norme, rientrano nei quantitativi residui del PS, disponibili per la definizione del successivo quadro strategico quinquennale. Sulla base del monitoraggio dell'attuazione del PO, eventuali quantità non utilizzate potranno essere riallocate dall'AC mediante Variante al PO, anche prima della scadenza del quinquennio di efficacia.

#### **Art. 6 – Poteri di deroga**

1. I poteri di deroga al Piano Operativo sono esercitabili alle condizioni di cui all'art. 97 della LR 65/2014, ovvero:
  - per interventi pubblici o di interesse pubblico da realizzarsi anche a cura dei privati, purché previsti in aree già destinate a funzioni pubbliche o di interesse pubblico;
  - purché si operi nei limiti fissati dalle leggi con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;
  - purché gli interventi in deroga non risultino in contrasto con il Piano Strutturale.

## TITOLO II – STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

### Art. 7 - Articolazione del Piano Operativo in relazione al Piano Strutturale e alla LR 65/2014

1. Il Piano Strutturale del Comune di Poggibonsi disciplina le trasformazioni del territorio comunale attraverso l'individuazione di Sistemi territoriali e funzionali, per ciascuno dei quali individua in modo dettagliato gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio, le prescrizioni vincolanti per la redazione del Piano Operativo, le relative invarianti strutturali. I contenuti statutari del territorio e le politiche strategiche del PS sono esplicitati all'interno dei Sistemi Territoriali e Funzionali.
2. Il territorio comunale di Poggibonsi, ai sensi degli artt. 7 e 8 del PS, è strutturato in:
  - **Sistemi funzionali:**
    - Sistema dell'ambiente;
    - Sistema della struttura insediativa;
    - Sistema agroforestale;
    - Sistema del paesaggio;
  - **Sistemi territoriali:**
    - Sistema del territorio urbanizzato;
    - Sistema del territorio rurale.
3. In riferimento ai Sistemi territoriali e funzionali di cui sopra il Piano Operativo individua:
  - ambiti distinti sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale (assimilabili alle zone omogenee di cui al DM 1444/68) per i quali sono definite norme e prescrizioni specifiche. Tali ambiti possono essere comuni a più Sistemi qualora siano assimilabili per caratteri urbanistici ed atteggiamenti normativi. La disciplina di tali ambiti è contenuta nel Titolo IV della presente normativa.
  - ambiti e gli interventi, di cui all'art. 4 comma 1 lettere a), b) e c) della presente normativa, per i quali è definita una specifica disciplina in merito al dimensionamento ed al tipo delle trasformazioni ammissibili, nonché alle modalità di attuazione di tali trasformazioni, attraverso le Schede Norma di cui all'Allegato I delle NTA.
4. In riferimento al Sistema Funzionale dell'Ambiente è definita la disciplina di cui al Titolo VI delle presenti Norme.
5. L'eventuale presenza di modesti scostamenti tra i dati geografici presenti negli elaborati cartografici del Piano Strutturale e la loro riproduzione negli elaborati cartografici del Piano Operativo, qualora conseguente unicamente al trasferimento degli stessi su base cartografica aggiornata e/o di maggiore dettaglio, non costituisce variante al Piano Strutturale in quanto volta a garantire la coerenza tra i due strumenti di pianificazione.

### Art. 8 – Patrimonio Territoriale e Invarianti Strutturali

1. Per il Piano Strutturale *“le componenti del patrimonio territoriale sono costituite dalla struttura idrogeomorfologica, dalla struttura ecosistemica, dalla struttura insediativa, dalla struttura agroforestale, dai beni culturali e paesaggistici. Gli elementi cardine dell'identità dei luoghi sono costituiti dalle invarianti strutturali. Per invarianti strutturali si intendono i caratteri identitari, i principi generativi e le regole di riproduzione del patrimonio territoriale”* (art. 6 commi 3 e 4 delle Norme di PS).
2. Il Piano Strutturale accorpa in sistemi funzionali le strutture del patrimonio territoriale. La definizione delle Invarianti Strutturali mediante individuazione dei caratteri identitari, principi generativi e regole di riproduzione relative alle risorse e beni del patrimonio territoriale è pertanto contenuta nella parte dello statuto relativa ai sistemi funzionali (art. 6 comma 5 delle Norme di PS).
3. Il PO recepisce le Invarianti Strutturali definite dal PS in relazione ai seguenti sistemi:
  - Invarianti strutturali del sistema ambientale (art. 10 delle Norme di PS);

- Invarianti strutturali della struttura insediativa (art. 35 delle Norme di PS);
  - Invarianti strutturali della struttura agro forestale (art. 57 delle Norme di PS);
  - Invarianti strutturali del paesaggio (Art. 60 delle Norme di PS).
4. La disciplina di cui ai Titoli IV, V e VI delle presenti NTA definisce, per tutti gli interventi suscettibili di avere effetti sugli assetti territoriali, i requisiti prestazionali e le condizioni alla trasformazione da rispettare per assicurare la tutela dei caratteri identitari e delle regole di uso e riproduzione delle Invarianti Strutturali sopra individuate.

#### **Art. 9 - Unità Territoriali Organiche Elementari**

1. Il Piano Strutturale articola il Sistema del Territorio Urbanizzato in sei Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), di seguito elencate:
  - UTOE 1 - Poggibonsi;
  - UTOE 2 - Foci- Lame;
  - UTOE 3 - Drove;
  - UTOE 4 - Bellavista;
  - UTOE 5 - Pian dei Peschi;
  - UTOE 6 - Staggia Senese.
2. Ai sensi dell'art. 7 comma 2 del PS, *“il territorio urbanizzato è costituito dai centri abitati (centri storici, aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico ricettiva, attrezzature e servizi, parchi urbani, impianti tecnologici, lotti e spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria) e dalle relative aree di pertinenza (zone comprese entro le UTOE ma esterne ai centri abitati)”*. La perimetrazione del Sistema del territorio urbanizzato di cui alla Tav. 28 di PS, coincidente con quella delle UTOE, corrisponde al perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014.
3. All'interno del perimetro di cui al precedente comma il Piano Operativo riconosce la presenza di aree rurali marginali e/o interstiziali alla struttura insediativa (*aree agricole interne alle UTOE*). In tali aree si fa riferimento, per analogia, alla disciplina del territorio rurale di cui al Titolo IV Capo III delle presenti norme, con esclusione di possibilità edificatorie.
4. Il Piano Operativo definisce per ogni UTOE, con le modalità di cui al successivo articolo 10, un bilancio complessivo dei nuovi insediamenti, intesi come nuova edificazione e come interventi di trasformazione urbana da effettuarsi mediante piani attuativi, progetti unitari convenzionati e interventi di rigenerazione urbana previste nel territorio urbanizzato, verificandone la coerenza con i parametri stabiliti dal PS.

#### **Art. 10 – Dimensionamento del PO**

1. Il Piano Operativo, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale, definisce il dimensionamento delle previsioni relative al quadro strategico quinquennale di cui all'art. 95 comma 8 della LR 65/2014.
2. In coerenza con l'art. 5 del DPGR 32/R/2017, il bilancio delle trasformazioni rispetto al dimensionamento di PS viene effettuato all'interno del territorio urbanizzato in rapporto alle previsioni di trasformazione di nuova edificazione e di trasformazione urbana sul patrimonio edilizio esistente da realizzarsi attraverso piani attuativi e interventi di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 125 della LR 65/2014. Le eventuali previsioni all'esterno del territorio urbanizzato introdotte attraverso la conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014 sono da computare separatamente rispetto alle dimensioni massime sostenibili di PS.
3. Per le finalità di cui al precedente comma 2, l'Amministrazione Comunale effettua il monitoraggio degli interventi di trasformazione, dando atto in sede di approvazione degli stessi della loro coerenza con il dimensionamento complessivo di PO tenendo conto della specifica articolazione territoriale e

funzionale. In tale monitoraggio dovranno essere computati anche gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 3 lettera d) dell'art. 95 LR 65/2014.

4. Attraverso gli atti di monitoraggio di cui all'art. 5 delle presenti norme, l'Amministrazione Comunale evidenzia il saldo residuo rispetto al dimensionamento quinquennale disponibile e l'eventuale necessità di procedere a varianti agli strumenti di pianificazione, fermo restando il rispetto del dimensionamento massimo sostenibile di Piano Strutturale.
5. Gli interventi previsti da Piani Attuativi convenzionati precedentemente all'adozione del presente PO si attuano nel rispetto dei parametri urbanistici definiti dagli atti approvati e convenzionati, così come eventualmente modificati da successive varianti al Regolamento Urbanistico (RU), entro il termine di validità dei Piani Attuativi e delle relative convenzioni.
6. È riportata di seguito tabella riepilogativa del dimensionamento delle trasformazioni previste ed il relativo raffronto con le previsioni di Piano Strutturale.

PIANO OPERATIVO - PREVISIONI QUINQUENNALI PER UTOE - Dettaglio (All. 2B Del. 682 del 26.06.2017)

UTOE 1 POGGIBONSI	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU										PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU					
	NE - Nuova edificazione										R - Riuso		SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
	PA - PUC		Interventi edilizi diretti		Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico	Premialità connesse ad interventi di riuso		PA o Piani di intervento rigenerazione urbana		Art.25 c.1, 26, 27, 64 c.6		Art. 64 c.8		Art. 25 c.2		
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	mq	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	St (mq)	SE (mq)	
Residenziale ****	7.324	1.800				149.424	10.683	164.291	58.963							
Industriale - artigianale																
Commerciale al dettaglio						52.661	762	52.661	7.616							
Turistico- ricettiva						43.895	450	55.129	6.000							
Direzionale e di servizio						204.978	2.319	219.845	27.488							
Commerciale all'ingrosso e depositi**																
<b>TOTALI</b>		1.800					14.214		100.066							
<b>SE MASSIMA DI PREVISIONE***</b>		<b>1.800</b>					<b>11.916</b>		<b>74.932</b>							

\*\*\*\* Non sono stati inseriti 1.500 mq di SE relativi alla nuova struttura socio-sanitaria di via Moro del comparto 1\_RS1, valutati come standard

\*\* La funzione commerciale all'ingrosso e depositi è assimilata alla funzione artigianale – industriale e quindi ricompresa nel relativo dimensionamento

\*\*\* Il dato corrisponde alla SE massima ammessa nei comparti di trasformazione; in relazione alla flessibilità funzionale consentita dalle Schede Norma, la SE totale è INFERIORE alla sommatoria delle SE riferite alle singole funzioni

PIANO OPERATIVO - PREVISIONI QUINQUENNALI PER UTOE - Dettaglio (All. 2B Del. 682 del 26.06.2017)

UTOE 2 FOCI - LAME	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU										PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU					
	NE - Nuova edificazione										R - Riuso		SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
	PA - PUC		Interventi edilizi diretti		Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico	Premialità connesse ad interventi di riuso		PA o Piani di intervento rigenerazione urbana		Art.25 c.1, 26, 27, 64 c.6		Art. 64 c.8		Art. 25 c.2		
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	mq	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	St (mq)	SE (mq)	
Residenziale																
Industriale - artigianale			156.998	146.743												
Commerciale al dettaglio			5.088	7.195				6.966	2.500							
Turistico- ricettiva																
Direzionale e di servizio			3.693	3.398				6.966	2.500							
Commerciale all'ingrosso e depositi**																
<b>TOTALI</b>			165.779	157.336					5.000							
<b>SE MASSIMA DI PREVISIONE***</b>				<b>157.336</b>					<b>2.500</b>							

\*\* La funzione commerciale all'ingrosso e depositi è assimilata alla funzione artigianale – industriale e quindi ricompresa nel relativo dimensionamento

\*\*\* Il dato corrisponde alla SE massima ammessa nei comparti di trasformazione; in relazione alla flessibilità funzionale consentita dalle Schede Norma, la SE totale è INFERIORE alla sommatoria delle SE riferite alle singole funzioni

PIANO OPERATIVO - PREVISIONI QUINQUENNALI PER UTOE - Dettaglio (All. 2B Del. 682 del 26.06.2017)

UTOE 3 DROVE	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU									PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU					
										SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE		
	NE - Nuova edificazione					R - Riuso				NE - Nuova edificazione		R - Riuso		NE - Nuova edificazione	
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	PA - PUC		Interventi edilizi diretti		Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico	Premialità connesse ad interventi di riuso		PA o Piani di intervento rigenerazione urbana		Art.25 c.1, 26, 27, 64 c.6		Art. 64 c.8		Art. 25 c.2	
	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	mq	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	St (mq)	SE (mq)
Residenziale															
Industriale - artigianale	11.700	4.680				5.782	95	5.782	947						
Commerciale al dettaglio						5.782	95	5.782	947						
Turistico- ricettiva															
Direzionale e di servizio	11.700	4.680				5.782	95	5.782	947						
Commerciale all'ingrosso e depositi**															
<b>TOTALI</b>		9.360					284		2.842						
<b>SE MASSIMA DI PREVISIONE***</b>		<b>4.680</b>					<b>95</b>		<b>947</b>						

\*\* La funzione commerciale all'ingrosso e depositi è assimilata alla funzione artigianale – industriale e quindi ricompresa nel relativo dimensionamento

\*\*\* Il dato corrisponde alla SE massima ammessa nei comparti di trasformazione; in relazione alla flessibilità funzionale consentita dalle Schede Norma, la SE totale è INFERIORE alla sommatoria delle SE riferite alle singole funzioni

PIANO OPERATIVO - PREVISIONI QUINQUENNALI PER UTOE - Dettaglio (All. 2B Del. 682 del 26.06.2017)

UTOE 4 BELLAVISTA	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU									PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU					
										SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE		
	NE - Nuova edificazione					R - Riuso				NE - Nuova edificazione		R - Riuso		NE - Nuova edificazione	
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	PA - PUC		Interventi edilizi diretti		Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico	Premialità connesse ad interventi di riuso		PA o Piani di intervento rigenerazione urbana		Art.25 c.1, 26, 27, 64 c.6		Art. 64 c.8		Art. 25 c.2	
	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	mq	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	St (mq)	SE (mq)
Residenziale															
Industriale - artigianale															
Commerciale al dettaglio															
Turistico- ricettiva															
Direzionale e di servizio															
Commerciale all'ingrosso e depositi**															
<b>TOTALI</b>															
<b>SE MASSIMA DI PREVISIONE***</b>															

\*\* La funzione commerciale all'ingrosso e depositi è assimilata alla funzione artigianale – industriale e quindi ricompresa nel relativo dimensionamento

\*\*\* Il dato corrisponde alla SE massima ammessa nei comparti di trasformazione; in relazione alla flessibilità funzionale consentita dalle Schede Norma, la SE totale è INFERIORE alla sommatoria delle SE riferite alle singole funzioni

PIANO OPERATIVO - PREVISIONI QUINQUENNALI PER UTOE - Dettaglio (All. 2B Del. 682 del 26.06.2017)

UTOE 5 PIAN DEI PESCHI	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU									PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU					
										SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE		
	NE - Nuova edificazione					R - Riuso				NE - Nuova edificazione		R- Riuso		NE - Nuova edificazione	
PA - PUC	Interventi edilizi diretti		Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico		Premialità connesse ad interventi di riuso		PA o Piani di intervento rigenerazione urbana		Art.25 c.1, 26, 27, 64 c.6		Art. 64 c.8		Art. 25 c.2		
St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	mq	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	St (mq)	SE (mq)	
Residenziale							2.801	400							
Industriale - artigianale			14.235	15.943											
Commerciale al dettaglio															
Turistico- ricettiva															
Direzionale e di servizio															
Commerciale all'ingrosso e depositi**															
<b>TOTALI</b>			14.235	15.943			2.801	400							
<b>SE MASSIMA DI PREVISIONE***</b>			14.235	15.943			2.801	400							

\*\* La funzione commerciale all'ingrosso e depositi è assimilata alla funzione artigianale – industriale e quindi ricompresa nel relativo dimensionamento

\*\*\* Il dato corrisponde alla SE massima ammessa nei comparti di trasformazione; in relazione alla flessibilità funzionale consentita dalle Schede Norma, la SE totale è INFERIORE alla sommatoria delle SE riferite alle singole funzioni

PIANO OPERATIVO - PREVISIONI QUINQUENNALI PER UTOE - Dettaglio (All. 2B Del. 682 del 26.06.2017)

UTOE 6 STAGGIA SENESE	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU									PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU					
										SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE		
	NE - Nuova edificazione					R - Riuso				NE - Nuova edificazione		R- Riuso		NE - Nuova edificazione	
PA - PUC	Interventi edilizi diretti		Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico		Premialità connesse ad interventi di riuso		PA o Piani di intervento rigenerazione urbana		Art.25 c.1, 26, 27, 64 c.6		Art. 64 c.8		Art. 25 c.2		
St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	mq	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	v	St (mq)	v	
Residenziale						8.397	399	5.681	1.988						
Industriale - artigianale															
Commerciale al dettaglio															
Turistico- ricettiva						2.716	200								
Direzionale e di servizio						8.397	299	5.681	994						
Commerciale all'ingrosso e depositi**															
<b>TOTALI</b>							898		2.983						
<b>SE MASSIMA DI PREVISIONE***</b>							399		2.188						

\*\* La funzione commerciale all'ingrosso e depositi è assimilata alla funzione artigianale – industriale e quindi ricompresa nel relativo dimensionamento

\*\*\* Il dato corrisponde alla SE massima ammessa nei comparti di trasformazione; in relazione alla flessibilità funzionale consentita dalle Schede Norma, la SE totale è INFERIORE alla sommatoria delle SE riferite alle singole funzioni

PIANO OPERATIVO - PREVISIONI QUINQUENNALI PER UTOE - Dettaglio (All. 2B Del. 682 del 26.06.2017)

RIEPILOGO GENERALE TERRITORIO COMUNALE	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU								PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU							
	NE - Nuova edificazione								R - Riuso		SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE		
	PA - PUC		Interventi edilizi diretti		Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico	Premialità connesse ad interventi di riuso		PA o Piani di intervento rigenerazione urbana		Art.25 c.1, 26, 27, 64 c.6		Art. 64 c.8		Art. 25 c.2		
	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	mq	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	St (mq)	SE (mq)	
Residenziale ****	7.324	1.800				157.821	11.082	172.773	61.351					12.826	900	
Industriale - artigianale	11.700	4.680	171.233	162.686		5.782	95	5.782	947					14.838	1.000	
Commerciale al dettaglio			5.088	7.195		58.443	856	65.409	11.063							
Turistico- ricettiva						46.611	650	55.129	6000							
Direzionale e di servizio	11.700	4.680	3.693	3.398		219.157	2.713	238.274	31.929	80.661	260 *	18.143	330			
Commerciale all'ingrosso e depositi**																
<b>TOTALI</b>		11.160		173.279			15.396		11.290				330		1.900	
<b>SE MASSIMA DI PREVISIONE***</b>		6.480		173.279			12.409		80.968				330		1.900	

\*\*\*\* Non sono stati inseriti 1.500 mq di SE relativi alla nuova struttura socio-sanitaria di via Moro del comparto 1\_RS1, valutati come standard

\* Non sono ricompresi i 600 mq di Superficie Coperta previsti per la struttura rimovibile consentita nel comparto TR3, comparto valutato e approvato in sede di Conferenza di Copianificazione

\*\* La funzione commerciale all'ingrosso e depositi è assimilata alla funzione artigianale – industriale e quindi ricompresa nel relativo dimensionamento

\*\*\* Il dato corrisponde alla SE massima ammessa nei comparti di trasformazione; in relazione alla flessibilità funzionale consentita dalle Schede Norma, la SE totale è INFERIORE alla sommatoria delle SE riferite alle singole funzioni

PIANO OPERATIVO - PREVISIONI QUINQUENNALI PER UTOE – DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE - Dettaglio (All. 2B Del. 682 del 26.06.2017)

UTOE	PREVISIONI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE INTERNE AL PERIMETRO DEL TU								RAFFRONTO PS - PO					
	NE - Nuova edificazione				R - Riuso				Totale PO			PS		
	PA - PUC		Interventi edilizi diretti		Premialità connesse ad interventi di riuso		PA o Piani di intervento rigenerazione urbana**		Nuova edificazione		Recupero (PA o Piani di intervento rigenerazione urbana)	Nuova Edificazione /Recupero***		Residuo PS
	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	St o Sf (mq)	SE (mq)	SE (mq)	Abitanti*	SE (mq)	Abitanti*	Abitanti	Abitanti
1. POGGIBONSI	7.324	3.300			149.424	10.683	164.291	58.963	13.983	350	58.963	1.474	2.000	176
2. FOCI LAME													15	15
3. DROVE														
4. BELLAVISTA													25	25
5. PIAN DEI PESCHI							2.801	400			400	10	15	5
6. STAGGIA SENESE						399	5.681	1.988	399	10	1.988	50	125	65
<b>TOTALI</b>	<b>7.324</b>	<b>3.300</b>			<b>149.424</b>	<b>11.082</b>	<b>172.773</b>	<b>61.351</b>	<b>14.382</b>	<b>360</b>	<b>61.351</b>	<b>1.534</b>	<b>2.180</b>	<b>287</b>

\* Viene assunto il Parametro di PS pari a 40 mq/abitante insediato

\*\*Sono compresi anche i PUC negli ambiti di rigenerazione in quanto assimilabili

\*\*\* Il PS vigente prevede un dimensionamento generale relativo alle "trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato"

PIANO OPERATIVO - PARAMETRI URBANISTICI SCHEDE NORMA ALLEGATO I

UTOE 1 - POGGIBONSI														
Comparto	ESISTENTE			PROGETTO						DESTINAZIONI (SE MAX)				
	ST	SC	Volume	Standard	It	SE	n. piani	IC	SC	Residenza	Direz. Servizi	Commerciale	Ricettivo	Industriale art.
AR1a	2.946	1.504	7.218	1.178	0,35	1.031	2	0,35	619	1.031	516	516		
AR1b	2.192	1.190	9.091	877	0,35	767	2	0,35	460	767	384	384		
AR2	5.694	2.669	19.432	3.986	0,35	1.993	4	0,4	683	1.993	498			
AR3a	1.899	1.007	5.319	950	0,35	665	3	0,4	380	665	332			
AR3b	4.938	3.281	13.939	2.469	0,35	1.728	3	0,4	988	1.728	864			
AR4	7.850	3.090	15.997	3.140	0,35	2.748	2	0,35	1.649	2.748	1.374			
AR5a	5.202	2.156	10.679	2.081	0,35	1.821	4	0,35	1.092	1.821	601			
AR5b	4.674	1.864	10.160	1.870	0,35	1.636	4	0,35	982	1.636	540			
AR6	10.640	5.543	24.669	4.256	0,35	3.724	4	0,35	2.234	3.724	1.229			
AR7a	3.437	1.730	8.535	1.375	0,35	1.533	4	0,35	722	1.533	506			
AR7b	3.709	1.669	8.286	1.484	0,35	1.298	4	0,35	779	1.298	428			
AR8	5.029	3.828	37.618	2.012	0,35	1.760	4	0,35	1.056	1.760	581			
AR9	12.264	6.001	27.282	4.906	0,35	4.292	4	0,3	2.208	3.863	1.073			
AR10	6.970	5.547	28.463	2.788	0,35	2.440	4	0,3	1.255	2.196	805	805		
AR11	3.453	328	1.310	1.381		650	3	0,15	311	650	215			
AR12	2.369	1.007	4.755	948	0,35	829	3	0,3	426	746	274			
AR13	3.751	1.983	11.804	1.500	0,35	1.313	3	0,3	675	1.182	433			
AR14	8.626	5.134	38.250	3.409		7.291	4	0,35	1.826	7.291	1.823	1.823		
AR15	2.058	1.514	7.901	956		2.044	4	0,35	386	2.044	511	511		
AR16a	3.498	1.072	5.377	1.399	0,35	1.224	3	0,3	630	1.102	404	404		
AR16b	1.297	773	6.681	519	0,35	454	3	0,3	233	409	150	150		
AR17	6.412	4.360	22.402	2.565	0,35	2.244	4	0,3	1.154	2.020	741	741		
AR18	1.872	1.022	5.171	749	0,35	655	3	0,35	393	590	328	328		
AR19	2.780	2.289	10.746	1.112	0,35	973	4	0,3	500	876	321	321		
AR20	2.351	1.691	17.266	940	0,35	823	4	0,3	423	741	272	272		
AR21	2.722	477	619	1.089	0,25	681	3	0,3	490	681	225			
AR22	18.839	10.518	59.955	7.536	0,35	6.594	4	0,3	3.391	5.934	2.176			
AR23	11.952	1.914	10.097	4.781	0,2	2.390	4	0,3	2.151	2.390	789			
AR24	43.895	14.669	112.615	17.558	0,2	8.779	2	0,3	7.901		4.390		4.500	
AR25	11.659	2.695	14.413	4.939		1.363	3	0,4	2.688		409	1.363		
<b>TOTALE AR</b>	<b>204.978</b>	<b>92.525</b>	<b>556.050</b>	<b>84.749</b>		<b>65.742</b>			<b>38.685</b>	<b>53.416</b>	<b>23.188</b>	<b>7.616</b>	<b>4.500</b>	
<b>SE PREM.</b>						77.658				64.099	25.507	8.377	4.950	
PDR1	300	300	6.583	*		1.200	4		300	900	300			
PDR2	11.234	4.888	37.947	*		4.990	2		4.888	1.647	3.000		1.500	
PDR3	5.351	3.720	32.445	*										
<b>TOTALE PDR</b>	<b>16.885</b>	<b>8.908</b>	<b>76.975</b>			<b>6.190</b>			<b>5.188</b>	<b>2.547</b>	<b>3.300</b>		<b>1.500</b>	
RS1	7.324			*		3.300	4	0,3	1.660	1.800				
<b>TOTALE RS1</b>	<b>7.324</b>					<b>3.300</b>			<b>1.660</b>	<b>1.800</b>				
S1	9.578						2							
S2	7.212					1.600	1							
S3a	3.333	1.817	20.619			3.000	3	0,35	1.167	3.000	1.000			
S3b	8.206						2							
<b>TOTALE S</b>										<b>3.000</b>	<b>1.000</b>			

UTOE 2 FOCI														
Comparto	ESISTENTE			PROGETTO						DESTINAZIONI (SE MAX)				
	ST	SC	Volume	Standard	It	SE	n. piani	IC	SC	Residenza	Direz. Servizi	Commerciale	Ricettivo	Industriale art.
AR1	6.966			2.000		2.500	2	0,4	2.786		2.500	2.500		

UTOE 3 DROVE														
Comparto	ESISTENTE			PROGETTO						DESTINAZIONI (SE MAX)				
	ST	SC	Volume	Standard	It	SE	n. piani	IC	SC	Residenza	Direz. Servizi	Commerciale	Ricettivo	Industriale art.
AR1a	3.414	1.300	6.917				2	0,2	683					
AR1b	2.368			474	0,4	947	2	0,4	758		947	947		947
EP1	11.700			2.340	0,4	4.680	3	0,3	2.808		4.680			4.680

UTOE 5 PIAN DEI PESCHI														
Comparto	ESISTENTE			PROGETTO						DESTINAZIONI (SE MAX)				
	ST	SC	Volume	Standard	It	SE	n. piani	IC	SC	Residenza	Direz. Servizi	Commerciale	Ricettivo	Industriale art.
PDR1	2.801	671	32.028			****				400				

UTOE 6 STAGGIA SENESE														
Comparto	ESISTENTE			PROGETTO						DESTINAZIONI (SE MAX)				
	ST	SC	Volume	Standard	It	SE	n. piani	IC	SC	Residenza	Direz. Servizi	Commerciale	Ricettivo	Industriale art.
AR1	5.681	1.924	11.204	2.841	0,35	1.988	2	0,35	994	1.988	994			
PDR1	2.716	169	878			200	2			200	200		200	

**RAFFRONTO PIANO STRUTTURALE - PIANO OPERATIVO**

DIMENSIONAMENTO P.S. VIGENTE										
UTOE	Residenziale compreso esercizi di vicinato (mq SE)		Commerciale medie strutture (mq SE)		Direzionale compreso strutture private di servizio (mq SE)		Artigianale industriale compreso commercio all'ingrosso e depositi (mq SE)		Turistico ricettivo (posti letto)	
	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo
01 POGGIBONSI	80.000		10.000		20.000		5.000		100	
02 FOCI - LAME	600		16.000		8.000		160000***			
03 DROVE				2.000		8.000				
04 BELLAVISTA	1.000									
05 PIAN DEI PESCHI										
06 STAGGIA SENESE	5.000				1.700				135	

RESIDUO DISPONIBILE DOPO XIII VARIANTE RU 2017										
UTOE	Residenziale compreso esercizi di vicinato (mq SE)		Commerciale medie strutture (mq SE)		Direzionale compreso strutture private di servizio (mq SE)		Artigianale industriale compreso commercio all'ingrosso e depositi (mq SE)		Turistico ricettivo (posti letto)	
	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo
01 POGGIBONSI	75.200		10.000		20.000		5.000		100	
02 FOCI - LAME	400		9.002		0		33.310			
03 DROVE				2.000		8.000				
04 BELLAVISTA	1.000									
05 PIAN DEI PESCHI										
06 STAGGIA SENESE	5.000				1.700				135	

DIMENSIONAMENTO PIANO STRUTTURALE VARIANTE CONTESTUALE AL P.O.										
UTOE	Residenziale compreso esercizi di vicinato (mq SE)		Commerciale medie strutture (mq SE)		Direzionale compreso strutture private di servizio (mq SE)		Artigianale industriale compreso commercio all'ingrosso e depositi (mq SE)		Turistico ricettivo (posti letto)	
	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo
01 POGGIBONSI	80.000		12.000		30.000		5.000		200	
02 FOCI - LAME	600		16.000	5.000	12.000	5.000	200.000			
03 DROVE			2.500	2.000	2.500	8.000	2.500	6.000		
04 BELLAVISTA	1.000									
05 PIAN DEI PESCHI	600						16.000			
06 STAGGIA SENESE	5.000				1.700				135	

DIMENSIONAMENTO PIANO OPERATIVO										
UTOE	Residenziale compreso esercizi di vicinato (mq SE)		Commerciale medie strutture (mq SE)		Direzionale compreso strutture private di servizio (mq SE)		Artigianale industriale compreso commercio all'ingrosso e depositi (mq SE)		Turistico ricettivo (posti letto)	
	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo	Trasformazioni urbanistiche e saturazioni nel tessuto consolidato	Insedimenti di nuovo impianto e saturazioni nel tessuto produttivo
01 POGGIBONSI	71.446		8.377		29.807				200	
02 FOCI - LAME			2.500	7.195	2.500	3.398	146.743			
03 DROVE			1.042		1.042		1.042	4.680		
04 BELLAVISTA										
05 PIAN DEI PESCHI	400						15.943			
06 STAGGIA SENESE	2.387				1.294				8	

\*\*\* comprensivo interventi diretti nelle zone D1 pari a 31070 mq (UTOE 2) e 15.943 mq (UTOE 5), Piani Attuativi Convenzionati Orneto 1 e Orneto 2 (Art. 31 NTA), Piano Attuativo Foci (Zona ID2 Art. 30 NTA)

**VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PRODUTTIVE UTOE 2 FOCI**

UTOE	Origine RU	Comparto	Disciplina PO	ST	SC	SE totale	SE industriale	SE commerciale	SE direzionale	Dimens. PS vigente	Dimens. PS Variante	Dimens. PO		
												INDISTR.	COMM.	DIREZ.
2 Foci	Ex D1/D8	Lotti liberi	Art. 30	27.741	15.535	<b>31.070</b>	31.070			si		31.070		
2 Foci	PA realizzato	ID1 Tigli1	Art. 30 c5		3.428	6.856	6856				si	6.856		
2 Foci	PA realizzato	ID2 Foci	Art. 30 c5			66.716	59.920	3.398	3.398	si		59.920	3.398	3.398
2 Foci	PA realizzato	ID3 S.Michele	Art. 30 c5		19.201	38.402	37.119	1.283			si	37.119	1.283	
2 Foci	PA realizzato	ID4 Tigli2	Art. 30 c5		7.146	14.292	11.778	2.514			si	11.778	2.514	
2 Foci	PA Convenz.	Orneto 1	Art. 31			16.750	15.650	1.100		si				
2 Foci	PA Convenz.	Orneto 2	Art. 31			1.400	1.400			si				
<b>TOTALE</b>						<b>175.486</b>	<b>163.793</b>	<b>8.295</b>	<b>3.398</b>			<b>146.743</b>	<b>7.195</b>	<b>3.398</b>

**RAFFRONTO CON IL PIANO STRUTTURALE**

Commerciale medie strutture (mq SE)		Direzionale compreso strutture private di servizio (mq SE)		Artigianale industriale compreso commercio all'ingrosso e depositi (mq SE)	
Totale PO	7.195	Totale PO	3.398	Totale PO	146.743
Dimensionamento già computato dal PS 2014	3.398	Dimensionamento già computato dal PS 2014	3.398	Dimensionamento già computato dal PS 2014	90.990
Incremento PO	3.797	Incremento PO	0	Incremento PO	55.753
Disponibilità residua PS 2014 + Variante	5.000	Disponibilità residua PS 2014 + Variante	5.000	Disponibilità residua PS 2014 + Variante	73.310
<b>Saldo</b>	<b>1.203</b>	<b>Saldo</b>	<b>5.000</b>	<b>Saldo</b>	<b>17.557</b>

## TITOLO III - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

### Capo I – Strumenti, categorie e modalità di intervento

#### Art. 11 – Disciplina generale per gli interventi a scala urbanistica ed edilizia

1. Il Piano Operativo definisce, in coerenza con la legislazione nazionale e regionale vigente, le trasformazioni edilizie ammesse per ogni zona o edificio. Ciascun immobile può essere oggetto esclusivamente delle trasformazioni per esso previste, cioè riconducibili e ricomprese nella categoria di intervento indicata dal PO; in mancanza di indicazioni puntuali si intende applicabile la disciplina stabilita per la zona di appartenenza.
2. Qualora la documentazione di rilievo in accompagnamento a richieste di titolo abilitativo, relative ad edifici di cui al successivo art. 17, evidenzi la presenza di particolari elementi di valore architettonico, tipologico storico o ambientale, in coerenza con gli indirizzi e le disposizioni di cui all'art. 138 della LR 65/2014, la trasformazione edilizia dovrà essere ricondotta entro categorie compatibili con le esigenze di tutela e conservazione dei suddetti elementi, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.  
Per gli edifici non schedati e/o per i quali gli Allegati II e III non evidenzino una specifica categoria di intervento, il PO assegna automaticamente le seguenti categorie di intervento, in relazione alla periodizzazione dell'edificio risultante dal Quadro Conoscitivo di PS o da altra documentazione a disposizione dell'Amministrazione Comunale:
  - Per gli edifici presenti al 1939 sono ammessi interventi fino al *Restauro e risanamento conservativo*.
  - Per gli edifici realizzati dopo tale data sono ammessi interventi fino alla *Ristrutturazione edilizia ricostruttiva, senza incremento di volumetria complessiva*.Qualora sulla base di specifica documentazione che attesti le effettive caratteristiche, consistenza e stato di conservazione del patrimonio edilizio in oggetto, e subordinatamente al parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale o di altro organo tecnico designato dall'AC, sia evidenziata l'attribuzione di un'errata categoria di intervento per gli edifici di cui agli artt. 12 e 13 e 36, la stessa potrà essere modificata dall'Amministrazione Comunale quale aggiornamento del Quadro Conoscitivo ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2014.
3. Gli interventi urbanistici ed edilizi sono classificati in conformità alle definizioni del DPR 380/2001 come declinato dalla Legge LR 65/2014. Al fine della corretta applicazione della disciplina del *patrimonio edilizio di interesse storico architettonico e/o testimoniale* di cui all'art. 17 delle presenti Norme, il PO introduce specifiche sotto articolazioni relativamente alla categoria della Ristrutturazione Edilizia.
4. Gli interventi urbanistici ed edilizi si distinguono in:
  - interventi di conservazione, di cui al successivo art. 12;
  - interventi di trasformazione, di cui al successivo art. 13.
5. Il PO definisce le modalità di attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi di cui ai precedenti commi, secondo la disciplina di cui al successivo art. 14.
6. Tutti gli interventi di cui ai successivi articoli 12 e 13 sono condizionati alla verifica delle fattibilità geologica ed idraulica, nonché alle specifiche disposizioni dell'art. 68 delle presenti norme.

#### Art. 12 – Interventi di conservazione

1. Gli interventi di conservazione e gestione del patrimonio edilizio esistente si articolano nelle seguenti categorie, ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i. come declinato dalla Legge LR 65/2014; eventuali modifiche ed integrazioni alle leggi suddette comportano un automatico aggiornamento delle relative definizioni:
  - I. *Manutenzione Ordinaria*
  - II. *Manutenzione Straordinaria*: Gli interventi di manutenzione straordinaria devono essere attuati nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi e/o di pregio esistenti dell'edificio e della sua pertinenza, in applicazione degli indirizzi e delle disposizioni di cui all'art. 138 della LR 65/2014.
  - III. *Restauro e risanamento conservativo*: oltre alle definizioni di cui all'art. 3 co1 lett. c) del DPR 380/2001 ed alla LR 65/2014, per gli immobili tutelati ai sensi del Dlgs 42/2004 valgono le definizioni dell'art 29 comma 4 del Dlgs n. 42 del 2004, dove per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla

trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

IV. *Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc)*: si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 135 comma 2 lettera d) LR 65/2014.

2. Ai fini della tutela dei valori morfologici, tipologici, formali e strutturali del patrimonio edilizio esistente, gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) relativi al patrimonio di valore storico, architettonico e testimoniale di cui all'art. 17 delle presenti Norme, sono ulteriormente articolati dal PO secondo la seguente classificazione, fatte salve eventuali indicazioni più restrittive degli Allegati I e II delle NTA:
  - *Rc1 – Ristrutturazione conservativa senza alterazioni dei caratteri tipologici e formali* - Fermo restando la conservazione dei caratteri architettonici e formali dell'edificio, nonché degli elementi pertinenziali significativi, sono ammessi interventi che comportino la riorganizzazione funzionale delle unità immobiliari, senza che ne siano alterati i caratteri tipologici. È ammessa la realizzazione di limitate aperture nei setti strutturali purché coerenti al tipo edilizio. Gli interventi sulle parti strutturali devono tendere al recupero, al consolidamento ed all'integrazione di quelle originali ancora in grado di svolgere una funzione statica, impiegando preferibilmente materiali analoghi a quelli originari. Non sono ammesse modifiche alle aperture esistenti sui prospetti salvo ripristino di situazioni preesistenti documentate o, limitatamente ai fronti secondari, interventi strettamente finalizzati al miglioramento e/o adeguamento delle caratteristiche igienico sanitarie nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'organismo edilizio. Il frazionamento e/o l'accorpamento delle unità immobiliari sono ammessi compatibilmente con le specifiche limitazioni definite dalla presente categoria di intervento. Tali interventi dovranno consentire la leggibilità dei singoli tipi aggregati in quanto memoria testimoniale. In particolare è ammesso l'inserimento di un solo nuovo corpo scala rispetto alla situazione esistente, la cui collocazione dovrà essere in coerenza con i modelli tipologici dell'edilizia storica. Sono fatte salve le limitazioni di cui all'art. 36 comma 3 delle presenti norme. Non sono comunque ammesse scale di forma non coerente alla tipologia edilizia storica.
  - *Rc2 – Riorganizzazione funzionale con limitati interventi incidenti sugli elementi strutturali con miglioramento dei caratteri tipologici e formali* - Sono gli interventi complessivamente finalizzati alla riqualificazione dell'organismo edilizio, anche attraverso la sua riorganizzazione funzionale, con interventi sugli elementi strutturali finalizzati all'adeguamento igienico-sanitario ed al miglioramento sismico, ad una diversa articolazione spaziale e distributiva, all'accorpamento o alla divisione delle unità immobiliari esistenti. Tali interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche ed architettoniche degli organismi edilizi, e potranno prevedere anche modifiche strutturali quali: aperture nei setti portanti interni, realizzazione di scale interne, modeste modifiche alla quota dei solai, laddove compatibili con gli elementi costruttivi da conservare (volte, solai e pareti decorate, ecc.). Sono ammesse nuove aperture o la modifica di quelle esistenti purché coerenti al tipo edilizio e nel rispetto dell'organizzazione architettonica e dei caratteri formali, tipologici e dimensionali dell'organismo edilizio e dei prospetti.
  - *Rc3 – Riqualificazione tipologica con riconfigurazione dei caratteri tipologici e formali* - Sono quegli interventi volti al superamento delle condizioni di degrado funzionale e formale dovuto ad alterazione dei caratteri tipologici originari (quali dimensioni e tipologia delle aperture, introduzione di elementi impropri, inserimento di balconi o terrazze, tettoie, etc.) ed al miglioramento dei caratteri formali. A tal fine sono ammessi, oltre a quanto previsto per la categoria Rc2, interventi di modifica dei prospetti e della sagoma finalizzati alla rimozione e/o contestualizzazione degli elementi incongrui ed al ripristino di soluzioni coerenti con le caratteristiche tipologiche dell'edificio e con il suo processo evolutivo.
3. Gli interventi di recupero dei sottotetti di cui alla LR 5/2010 sono consentiti nel rispetto delle specifiche limitazioni definite dalla categorie di intervento attribuiti agli edifici.
4. Gli elaborati grafici di PO individuano gli edifici ed i complessi edilizi classificati "*di rilevante valore*", per i quali sono ammessi interventi fino al restauro conservativo nel rispetto dei criteri e delle disposizioni di cui al precedente art. 17.
5. Sul patrimonio edilizio esistente diverso da quello di cui al precedente comma 4 gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione ed al completamento del tessuto, anche attraverso consolidamento e completamento del processo tipologico. A tal fine, gli elaborati di PO evidenziano:
  - a) *L'edilizia in aggregazione seriale con tipologia di impianto;*
  - b) *L'edilizia in aggregazione seriale con tipologia di impianto suscettibile di crescita tipologica.*Per gli edifici di cui sopra sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 12 comma 2 individuati nell'*Allegato III - Regesto degli interventi di conservazione e trasformazione a scala edilizia*, contenente l'indicazione delle categorie di intervento ammesse per i singoli organismi edilizi e le

eventuali prescrizioni specifiche, nel rispetto dei criteri e delle disposizioni di cui al precedente art. 17. In assenza di specifiche indicazioni sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa.

Per gli edifici di cui al punto *b*, oltre agli interventi di cui sopra, sono possibili ampliamenti finalizzati alla conclusione del processo tipologico tipico della casa schiera e delle sue evoluzioni, in coerenza con le regole di crescita del tipo edilizio e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 13 comma 1, nell'ambito di progetti unitari comprensivi della riqualificazione delle aree di pertinenza e secondo le modalità di cui agli articoli di zona. Gli interventi di ampliamento AV1 (crescita in profondità) di cui all'art. 13 comma 1 sono ammessi per tutti gli edifici di cui al punto *b* (aggregazione seriale con tipologia di impianto) laddove sussistano le condizioni di fattibilità (distanze, requisiti igienico sanitari, ecc.), nel rispetto di un indice di copertura non superiore al 60% della superficie di lotto.

Per gli edifici in aggregazione seriale sono possibili inoltre operazioni di accorpamento e rifusione, nonché disaggregazione, purché nel rispetto dei caratteri tipologici del modulo base tipico della casa a schiera.

### **Art. 13 – Interventi di trasformazione**

1. Gli interventi di trasformazione, ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001 come declinato dalla LR 65/2014, si articolano nelle seguenti categorie:

I. *Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) articolata in:*

- *Demolizione con fedele ricostruzione* (LR 65/2014 art. 134 comma 1 lettera h) punto 1);
- *Demolizione e contestuale ricostruzione* (LR 65/2014 art. 134 comma 1 lettera h) punto 2, 3);
- *Ripristino di edifici crollati o demoliti* (LR 65/2014 art. 134 comma 1 lettera h) punto 4), esclusi gli interventi di cui alla lettera i) stesso comma);

II. *Addizioni volumetriche agli edifici esistenti* (LR 65/2014 art. 134 comma 1 lettera g):

- *Addizioni volumetriche:* sono gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti non assimilati alla ristrutturazione edilizia e finalizzati alla riqualificazione ed all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi nel rispetto dei parametri e tipologie stabilite dal PO per le diverse categorie di zona e per singolo edificio. L'edificazione dovrà avvenire in coerenza con le caratteristiche tipologiche dell'edificio.
- *Addizioni volumetriche con vincolo tipologico:* sono gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti di interesse tipologico e testimoniale per i quali le norme e/o gli allegati di PO definiscono specifiche indicazioni. Per i centri urbani di Poggibonsi e Staggia Senese, il PO, attraverso specifiche analisi morfologiche e tipologiche, individua gli stadi del processo tipologico raggiunto dai singoli organismi edilizi. La Tav. 12 del PO evidenzia, con apposita grafia, i tipi edilizi ed il loro stadio di evoluzione tipologica, nonché le opportunità di conservazione e/o miglioramento e/o riconfigurazione dei caratteri tipologici e formali. Per gli edifici decrementati, evidenziati negli elaborati citati, sono possibili ampliamenti finalizzati alla conclusione del processo tipologico tipico della casa schiera e delle sue evoluzioni, in coerenza con le regole di crescita del tipo edilizio, nell'ambito di progetti unitari comprensivi della riqualificazione dei resedi di pertinenza (compresa la demolizione dei manufatti incongrui e la sistemazione delle aree a verde) e secondo le modalità di seguito specificate. Gli interventi di addizione volumetrica finalizzati al completamento del processo tipologico sono articolati nelle seguenti categorie:

*AV1 - crescita in profondità:* Gli interventi di incremento in profondità sul lotto di pertinenza sono connessi al miglioramento delle unità abitative e comunque non potranno determinare incrementi superiore ai due livelli fuori terra, per una profondità massima di m 5 e comunque per una SE aggiuntiva non superiore a 50 mq Tali interventi sono attuabili anche attraverso operazioni di demolizione e ricostruzione dei corpi aggiunti impropri addossati all'unità tipologica. L'intervento dovrà altresì garantire le condizioni di illuminazione ed areazione dei vani abitabili retrostanti.

*AV2 - crescita in altezza del sottotetto potenzialmente abitabile:* la crescita in altezza è ammessa fino al raggiungimento dell'abitabilità dei vani sottotetto; l'intervento dovrà essere esteso all'intera dimensione del prospetto fronte strada, per una dimensione in profondità non superiore a quella dell'unità edilizia decrementata.

*AV3 - crescita in altezza di un piano:* la crescita in altezza è ammessa per la realizzazione di un ulteriore piano abitabile, nei limiti della superficie coperta del piano sottostante. L'altezza non potrà comunque essere superiore rispetto a quella dell'edificio adiacente più alto.

Gli elaborati di PO, ed in particolare l'Allegato III delle NTA, possono prevedere indicazioni puntuali relative a singoli edifici.

- IV. Sostituzione edilizia ovvero interventi di integrale demolizione e ricostruzione con incremento della volumetria complessiva, senza modifica del disegno dei lotti e comportanti solo adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti (LR 65/2014 art. 134 comma 1 lettera l).
- V. Ristrutturazione urbanistica (LR 65/2014 art. 134 comma 1 lettera f).
- VI. Nuova edificazione (LR 65/2014 art. 134 comma 1 lettera a) e gli interventi di Ripristino di edifici crollati o demoliti di cui alla lettera i) stesso comma, eccedenti la Ristrutturazione Ricostruttiva).
- VII. Ampliamenti: Tutti gli interventi di ampliamento previsti dal PO, compresi quelli una tantum di cui al successivo punto VIII, non possono comunque comportare un aumento superiore del 20% rispetto alla Volumetria Complessiva (Vtot) legittimamente esistente, escluse le dotazioni di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 41 sexies della LU 1150/1942 e smi. L'intervento di ampliamento di cui sopra deve essere realizzato in una sola volta intendendolo nell'ambito di un unico intervento edilizio (unico titolo abilitativo edilizio con eventuali varianti in corso d'opera) entro i limiti volumetrici indicati nella norma. L'eventuale volumetria residua non utilizzata non potrà essere recuperata successivamente alla chiusura dei lavori stessi. Le superfici edificabili per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria per ampliamenti e nuove edificazioni di cui alla l. 47/1985, alla legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e alla legge regionale 20 ottobre 2004, n. 53 (Norme in materia di sanatoria edilizia straordinaria), oppure per le quali siano state applicate le sanzioni pecuniarie di cui al titolo VII, capo II, della LR 65/2014 non possono essere computate ai fini della determinazione della SE legittimamente esistente.
- VIII. Ampliamenti una tantum: Gli interventi di ampliamento *una tantum*, attualmente previsti dal PO, sono ammessi per quegli edifici che non hanno già usufruito di interventi analoghi effettuati con il Dlgs. n. 112 del 25 giugno 2008 e smi (Piano Casa) o in vigore del previgente Regolamento Urbanistico, approvato con DCC n. 5 del 31/01/2002, efficace dalla pubblicazione sul BURT del 27/03/2002 e vigente fino al 15/11/2019).
2. In attuazione delle disposizioni del vigente PIT con valenza di Piano Paesaggistico relative alla definizione di specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, tutti gli interventi di cui alle categorie IV, V e VI del precedente comma dovranno rispettare i seguenti indirizzi e prescrizioni:
- a) Gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione con incremento della volumetria complessiva, senza modifica del disegno dei lotti e comportanti solo adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione dovranno garantire il corretto inserimento urbanistico e paesaggistico dei nuovi manufatti e delle relative sistemazioni rispetto al contesto urbano e territoriale; a tal fine, in fase di progettazione dovrà essere posta particolare attenzione ai seguenti aspetti:
- Morfologia: le soluzioni progettuali devono tenere conto della morfologia dei luoghi, anche ricorrendo a soluzioni tipologiche ed architettoniche (p. es. strutture a gradoni integrate con il verde, permeabilità visiva dei fronti edilizi, ecc.) volte a garantire la tutela ed il miglioramento delle relazioni percettive con il contesto urbanistico e paesaggistico, con particolare riferimento alle visuali da e verso il territorio rurale, gli ambiti fluviali ed il sistema delle emergenze storiche e monumentali (architettura fortificate, complessi religiosi, ville storiche, ecc.).
- Inserimento paesaggistico: gli interventi edilizi dovranno essere corredati da uno specifico progetto delle sistemazioni rilevanti ai fini paesaggistici, con riferimento alla viabilità esterna ed interna all'area, alla presenza di recinzioni, siepi, arbusti ed alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale, al mantenimento di alberi di particolare pregio per dimensioni o tipologia. I progetti dovranno prevedere specifici elaborati di dettaglio che dimostrino il corretto inserimento urbanistico e paesaggistico degli interventi rispetto al contesto territoriale, con particolare riferimento ai varchi e alle visuali libere *pre e post* intervento.
- Sicurezza geologico idraulica: in sede di progettazione dovranno essere effettuati gli studi e le verifiche richiesti dalla normativa vigente per assicurare, oltre alla fattibilità degli interventi, la sicurezza dei nuovi insediamenti ed il non aggravio delle condizioni di rischio al contorno. Eventuali misure compensative e/o di messa in sicurezza dovranno essere individuate nel rispetto del contesto urbanistico e paesaggistico interessato dall'intervento. Deve essere conservato e/o adeguato il reticolo idraulico costituito dai fossi e dalle canalizzazioni, garantendone la funzionalità attraverso opportuna manutenzione.
- b) Gli interventi di nuova edificazione possono essere attuati anche con processi e modalità costruttive alternative rispetto a quelle tradizionali, quali processi di autocostruzione, ovvero modalità di edificazione che coinvolgono operativamente i futuri proprietari, i quali partecipano alla costruzione secondo un disciplinare da concordare con l'AC, nel rispetto delle norme vigenti in materia.
3. La realizzazione degli interventi di trasformazione è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero all'impegno degli interessati all'attuazione delle medesime contestualmente agli interventi stessi.

La realizzazione è inoltre subordinata alla dimostrazione delle modalità di approvvigionamento idrico, distribuzione e depurazione, anche a carattere privato, o al contestuale potenziamento di tali infrastrutture compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa.

4. Qualsiasi intervento di trasformazione dovrà prevedere la contestuale riconfigurazione delle pertinenze, nonché la riqualificazione degli aspetti formali dell'edificio.
5. Gli interventi di cui al presente articolo, qualora comportino l'esecuzione di movimenti di terra e/o scavi di profondità maggiore di 80 cm rispetto al piano di campagna, sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 18 comma 11 delle presenti Norme (rischio archeologico).
6. In caso di recupero o riconversione di insediamenti ex-produttivi - in attuazione dell'art. 9 comma 6 della LR 25/1998 e smi, e fatta salva l'adozione di atti di rango superiore - gli interventi sono subordinati alla presentazione da parte del proponente di un piano di investigazione, volto a verificare l'integrità ambientale del sito ai sensi della Parte IV - TITOLO V del Dlgs 152/2006 e smi.
7. Gli elaborati di PO evidenziano altresì l'*edilizia di intasamento*, anche interna agli isolati, per la quale sono possibili operazioni demolizione e riconfigurazione delle parti degradate o incongrue, anche mediante demolizione e ricostruzione con accorpamento all'edificio principale, purché l'addizione si configuri coerente con il processo tipologico e non comporti incremento delle unità abitative o creazione di edificio autonomo. Gli interventi su tali immobili eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa e/o comportanti il mutamento di destinazione d'uso (nel rispetto dei parametri quali Vtot, SE, VE) sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero. In assenza del PdR si rimanda a quanto indicato all'art. 58 co. 4 delle presenti NTA.
8. Nelle aree individuate negli elaborati di PO come "*Edifici ed aree di degrado e riqualificazione*", gli interventi sul patrimonio edilizio esistente eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa e/o comportanti il mutamento di destinazione d'uso (nel rispetto dei parametri quali Vtot, SE, VE) sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo nella tipologia del Piano di Recupero. In assenza del PdR si rimanda a quanto indicato all'art. 58 co. 4 delle presenti NTA. L'AC, in presenza di specifiche condizioni di degrado, potrà in ogni tempo individuare specifiche zone di recupero ai sensi della L. 457/1978 e smi, in cui subordinare gli interventi alla preventiva formazione di un Piano Attuativo. In ogni caso in tali ambiti l'Indice di Copertura ammissibile è pari a quello esistente o nei casi di demolizione e ricostruzione contenuto nei limiti del 70%.

#### **Art. 14 – Attuazione degli interventi**

1. Gli interventi urbanistici ed edilizi si attuano attraverso:
  - Interventi edilizi diretti nel rispetto delle modalità previste dal comma 2 del presente articolo e dagli artt. 134, 135 e 136 della LR 65/2014, ivi incluso il Permesso di Costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001.
  - Progetti Unitari Convenzionati di cui all'art. 121 della LR 65/2014;
  - Interventi di Rigenerazione Urbana di cui all'art. 125 della LR 65/2014;
  - Progetti esecutivi di opere pubbliche;
  - Piani Attuativi di cui all'art. 107 della LR 65/2014.
2. Interventi diretti: si attuano attraverso intervento diretto (SCIA o Permesso di Costruire ai sensi degli artt. 134 e 135 della LR 65/2014) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova costruzione, nel rispetto della disciplina definita per le singole zone omogenee e nei casi non subordinati alle procedure di cui ai successivi commi 3 e 4.
3. Progetti Unitari Convenzionati ed Interventi di Rigenerazione Urbana: si attuano rispettivamente mediante le procedure di cui agli artt. 121 e 125 e seguenti della LR 65/2014.
4. Piani Attuativi: i Piani Attuativi (PA) sono strumenti di pianificazione urbanistica di dettaglio in attuazione del Piano Operativo, ai sensi degli artt. 107, 108, 109, 110 della LR 65/2014.  
Ciascun piano attuativo, in rapporto agli interventi previsti, può avere, i contenuti e l'efficacia di una o più delle tipologie di piano, di cui agli articoli 115-120 della LR 65/2014.  
I PAPMAA hanno valore di piani attuativi con durata decennale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 74 della legge regionale 65/2014, nei casi previsti all'art. 46 delle presenti Norme.  
La loro approvazione costituisce condizione preliminare per il rilascio dei titoli abilitativi. L'atto di approvazione del PA individua le leggi di riferimento e gli eventuali immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle leggi stesse. La realizzazione dei PA di iniziativa privata è subordinata alla stipula della convenzione o sottoscrizione di atto d'obbligo che regoli i rapporti tra soggetti attuatori ed Amministrazione Comunale.
5. Le aree interessate dagli interventi di cui ai precedenti commi 3 e 4 sono individuate e campite con apposita simbologia sugli elaborati grafici del Piano Operativo e disciplinate attraverso le Schede Norma di cui all'Allegato I

alle NTA. Tutti gli interventi devono essere realizzati in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 13 comma 2 delle presenti Norme nonché della normativa urbanistica ed edilizia vigente. Le Schede Norma definiscono i parametri urbanistici ed edilizi da rispettare, nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei Piani Attuativi o degli interventi convenzionati. Le Schede Norma individuano inoltre i vincoli da rispettare e le specifiche condizioni alla trasformazione cui gli interventi sono subordinati (paesaggistiche, ambientali, geologico idrauliche). All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici in relazione alle quantità e alle tipologie prescritte dalle Schede di cui al relativo Allegato I, o, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal DM 1444/68 o Piano Strutturale.

Per i comparti che interessano beni paesaggistici tutelati ai sensi del Dlgs 42/2004, è predisposto uno specifico Schema Direttore che costituisce riferimento vincolante per l'attuazione degli interventi in conformità alla disciplina ed agli indirizzi del vigente PIT-PPR.

6. Nelle aree soggette obbligatoriamente a PA/PUC, nelle more di formazione dello stesso e salvo diverse indicazioni delle Schede Norma, sono ammessi unicamente interventi fino alla manutenzione straordinaria con esclusione di mutamento della destinazione d'uso, frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari. Nei comparti di rigenerazione urbana di cui all'art. 61 sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie.
7. Gli elaborati di PO individuano le aree di cessione collegate all'attuazione di specifici comparti di trasformazione, secondo le modalità disciplinate dalle relative Schede Norma di cui all'Allegato I. In tali aree, in attesa della cessione all'AC, non sono ammessi interventi superiori alla manutenzione ordinaria degli eventuali edifici e manufatti presenti.

## **Capo II - Parametri urbanistici ed edilizi**

### **Art. 15 – Parametri urbanistici ed edilizi**

1. Ai fini dell'attuazione del Piano Operativo nonché dell'applicazione del Regolamento Edilizio e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, valgono le definizioni di cui al Regolamento di attuazione n. 39/R/2018 approvato con DPGR 24/07/2018. Tali definizioni potranno essere ulteriormente specificate ed integrate da parte del Piano Operativo o del Regolamento Edilizio, per gli aspetti di specifica competenza. Le eventuali modifiche/integrazioni a detto Regolamento regionale, anche qualora incidenti sulle definizioni di cui al presente articolo, si intendono automaticamente recepite senza che costituiscano variante al PO. Eventuali diverse definizioni introdotte da leggi nazionali o regionali, troveranno applicazione solo ove la legge ne disponga espressamente la prevalenza. Ai fini dell'applicazione della disciplina del Piano Operativo, il parametro "*SE – superficie edificabile (o edificata)*" di cui all'art. 10 del Regolamento 39/R/2018 è da considerarsi equivalente al parametro *SUL* di cui all'art. 10 del Regolamento 64/R/2013.
2. Ai Piani Attuativi e ai progetti edilizi si applicano le definizioni dei parametri urbanistici e le modalità di calcolo disposte dallo strumento urbanistico vigente al momento della loro approvazione. Gli eventuali adeguamenti tecnici e dimensionali finalizzati a garantire il soddisfacimento di requisiti energetici e/o acustici derivanti da disposizioni legislative entrate in vigore successivamente all'approvazione dei PA non saranno computati ai fini della verifica dei parametri urbanistici di piano. Tali adeguamenti non potranno comunque determinare aumento di SE e/o deroga dalle distanze minime di legge, fatte salve le tolleranze previste dal Regolamento Edilizio comunale e dalla normativa vigente.
3. Salvo diverse disposizioni contenute nella disciplina delle singole zone omogenee di cui al successivo Titolo IV e/o nelle Schede Norma - Allegato I, in tutti gli interventi di ampliamento (compresi gli interventi di crescita tipologica di cui all'art. 13 comma 1), integrale demolizione e ricostruzione, senza modifica del disegno dei lotti e comportanti solo adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti, e nuova edificazione, nonché negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino modifica della sagoma preesistente, devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
  - *Distanze tra edifici*: in attuazione dell'art. 9 del DM 1444/1968, è prescritta la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche. La distanza minima tra fronti entrambi non finestrati non potrà essere inferiore a tre

metri, nel rispetto dell'art. 873 del Codice Civile. In attuazione delle disposizioni di cui all'art. 140 della LR 65/2014 (Deroghe al DM 1444/1968) ed al fine di favorire il processo di riqualificazione del tessuto urbano e del patrimonio edilizio esistente, negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e integrale demolizione e ricostruzione, senza modifica del disegno dei lotti e comportanti solo adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti, relativi ad edifici che presentino legittimamente una distanza inferiore a 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore a dieci metri, purché non inferiore a quella preesistente; alle medesime condizioni, eventuali incentivi volumetrici previsti dalla normativa vigente o dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica aventi espressamente natura premiale per interventi di riqualificazione possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Tali interventi sono ammessi inoltre per la categoria della ristrutturazione urbanistica nell'ambito di Piani Attuativi o Piani di Intervento di cui all'art. 126 della LR 65/2014, anche rispetto ad edifici posti all'esterno del perimetro del comparto. Sono inoltre ammesse, nei casi esplicitamente previsti dal PO, le deroghe per edifici e stabilimenti produttivi di cui all'art. 140 commi 4, 5 e 6 della LR 65/2014. È ammessa la realizzazione di costruzioni in aderenza, nel rispetto del Codice Civile.

- *Distanze dai confini di proprietà e/o di zona*: distanza minima di m 5, e comunque pari alla metà dell'altezza dell'edificio ove questa sia maggiore di 10 m. Per costruzioni temporanee, elementi di arredo delle aree pertinenziali, impianti all'aperto per attività sportive e ricreative, nonché per costruzioni che si sviluppino solo al piano interrato e a condizione che questo sia completamente interrato rispetto al livello del confine, devono essere rispettate le distanze minime del Codice Civile, fatte salve distanze minori di edifici esistenti o costruzioni in aderenza. È ammessa inoltre la realizzazione di costruzioni sul confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle sopra riportate, nel rispetto del Codice Civile e in base ad accordo scritto con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di legge, registrato, trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta di permesso di costruire.
  - *Distanze da strade pubbliche*: Salvo diverse disposizioni contenute nella disciplina delle singole zone omogenee di cui al successivo Titolo IV e/o dei comparti cui alle Schede Norma dell'Allegato I, in tutti gli interventi di ampliamento, integrale demolizione e ricostruzione, senza modifica del disegno dei lotti e comportanti solo adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti, e nuova edificazione, nonché negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino modifica della sagoma preesistente, devono essere rispettate le distanze minime di cui al presente comma. Ai fini dell'applicazione delle presenti disposizioni non sono da considerarsi modifiche della sagoma quegli interventi strettamente necessari all'adeguamento sismico e/o energetico degli edifici e quelli che comportano un miglioramento dei rapporti tra l'edificio/manufatto e le distanze preesistenti. All'interno dei centri abitati, le distanze minime dei fabbricati dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) non possono essere inferiori a quelle previste dal DM 1444/1968. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva ed addizione volumetrica sono fatti salvi gli allineamenti esistenti, ove abbiano carattere prevalente lungo la strada interessata. Fuori dai centri abitati devono inoltre essere rispettate le distanze previste dalla vigente normativa in base alla classificazione ed alle caratteristiche delle strade, con particolare riferimento al Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione, salvo autorizzazione dell'Ente Proprietario della strada interessata. Sono fatti salvi eventuali allineamenti impartiti con prescrizioni tecniche contenute nel titolo abilitativo. Sono inoltre fatte salve eventuali indicazioni grafiche degli elaborati del Piano Operativo, come pure eventuali prescrizioni tecniche particolari degli Enti di gestione preposti.
4. Nel rispetto della normativa statale e regionale, ed in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 138 comma 3 della LR 65/2014, gli interventi sugli immobili di particolare valore di cui all'art. 17 delle presenti norme possono motivatamente derogare dai requisiti minimi fissati dalle vigenti norme igienico sanitarie qualora il rispetto di tali requisiti contrasti con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela del patrimonio edilizio di interesse storico, architettonico e tipologico. Le deroghe di cui al presente comma sono concesse previo parere favorevole della competente USL ed a condizione che non determinino condizioni peggiorative rispetto alla situazione legittimamente esistente.
  5. Le disposizioni del Piano Operativo prevalgono espressamente sulle eventuali disposizioni difformi del Regolamento Edilizio, al quale si rimanda per quanto non espressamente disciplinato nel presente articolo.

## **Art. 16 – Qualità e sostenibilità degli insediamenti**

1. Il Piano Operativo promuove la qualità e la sostenibilità degli insediamenti, in coerenza ed in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 62 e al Titolo VIII "*Norme per l'edilizia sostenibile*" della LR 65/2014.
2. L'Amministrazione Comunale favorisce l'edilizia sostenibile nel rispetto delle linee guida regionali di cui all'art. 219 della LR 65/2014, anche attraverso l'applicazione degli incentivi previsti all'art. 220 della legge regionale. In tal senso, il PO definisce specifiche misure di incentivazione per gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 58 delle presenti Norme. Ulteriori misure di incentivazione degli interventi di riqualificazione energetica ed ambientale del patrimonio edilizio esistente potranno essere previste attraverso la definizione di un Regolamento per l'edilizia sostenibile che specifichi ed approfondisca la disciplina in tema di sostenibilità ed eco compatibilità dell'edilizia (bioarchitettura, bioclimatica, ecc).
3. In coerenza con il Piano Strutturale, il PO favorisce la permanenza e l'implementazione delle connessioni ecologiche, in quanto rappresentano le relazioni fisiche, ambientali e percettive tra le aree urbanizzate e non. In tal senso il PO prescrive, in particolare nelle aree di nuova edificazione, di rigenerazione, di ristrutturazione urbanistica, di evitare saldature percettive, ambientali e funzionali attraverso l'individuazione di corridoi di relazione che devono essere mantenuti, salvaguardati ed implementati al fine di rispettare la morfologia, i contesti rurali, ambientali, paesaggistici appartenenti anche a sistemi e sottosistemi territoriali diversi, nonché in riferimento ai corsi d'acqua. Tali indicazioni sono opportunamente approfondite e declinate nelle Schede Norma di cui all'Allegato I delle NTA.

Per il perseguimento degli obiettivi di riqualificazione e valorizzazione della rete ecologica comunale, l'Amministrazione Comunale può predisporre un Piano del Verde che specifichi ed approfondisca le caratteristiche e le modalità di realizzazione degli interventi pubblici e privati per l'attuazione di spazi a verde, sistemazioni paesaggistiche, opere di interesse ambientale.

## **Art. 17 – Criteri ed indirizzi per gli interventi sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico o testimoniale**

1. Il PO individua nei propri elaborati il patrimonio edilizio esistente di valore storico, architettonico o testimoniale in ambito urbano e rurale. In particolare:
  - nelle Tavole 1 e 2 (Territorio Rurale) sono individuati i nuclei rurali e gli insediamenti sparsi di valore storico architettonico o di interesse tipologico testimoniale, di cui al successivo art. 36;
  - nella Tavole 4, 5 e 9 (UTOE di Poggibonsi e Staggia Senese), sono individuati:
    - i *nuclei storici* assimilati alle zone A del DM 1444/1968, di cui al successivo art. 20;
    - *gli edifici ed i complessi edilizi di rilevante valore* esterni ai nuclei storici, di cui al precedente art. 12;
    - *gli edifici di valore tipologico*, articolati in organismi edilizi unitari e/o specialistici, organismi edilizi in aggregazione seriale con tipologia di impianto ed organismi edilizi in aggregazione seriale con tipologia di impianto suscettibili di crescita tipologica, disciplinati ai precedenti artt. 12 e 13.
2. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente comma sono soggetti, oltre che e alla disciplina di cui al Titolo III delle presenti Norme, al rispetto dei seguenti criteri ed indirizzi, finalizzati ad impostare correttamente gli interventi di restauro, recupero e riqualificazione degli organismi edilizi, assicurandone la conservazione fisica in rapporto alle esigenze di adeguamento alle necessità d'uso attuali. In particolare gli interventi dovranno essere condotti nel rispetto delle indicazioni di cui ai successivi commi.
3. *Interventi strutturali*: le opere di consolidamento strutturale dovranno prevedere il recupero, il consolidamento e l'integrazione delle strutture originali ancora in grado di svolgere una funzione statica, mediante l'utilizzo di tecniche e materiali compatibili con le caratteristiche da salvaguardare degli organismi edilizi. Laddove gli elementi strutturali posseggano caratteri architettonici e formali di valore (volte con decorazioni pittoriche, soffitti a cassettoni, ecc.) gli interventi ne devono prioritariamente garantire la conservazione ed il recupero. Sono comunque consentiti gli interventi volti al miglioramento delle strutture sotto l'aspetto sismico, da realizzarsi mediante materiali e tecniche compatibili con il valore architettonico degli edifici.

Nel caso di immobili classificati di scarso valore dal PO, ai sensi del successivo art. 36 comma 5, e che oggi, diversamente da quanto rappresentato nelle schedature di Quadro Conoscitivo a disposizione dell'Ente, risultano essere collabenti o crollati ovvero parzialmente demoliti, è ammessa la facoltà di richiedere, mediante la presentazione di una specifica istanza di parte, corredata da relazione asseverata e documentazione (anche fotografica) attestante lo stato di fatto nonché la consistenza originaria, la modifica della categoria d'intervento

inizialmente prevista dalla disciplina della ristrutturazione conservativa (Rc3), con quella di grado superiore riconducibile alla Ristrutturazione Ricostruttiva (Rr) con le limitazioni di cui al successivo paragrafo.

Nel rispetto dei principi e delle finalità dell'iniziale classificazione del patrimonio edilizio esistente, volendo inoltre garantire il mantenimento di quei caratteri di valore storico, architettonico, tipologico o testimoniale riconosciuti dal PO, sono ammessi, esclusivamente per tale tipologia specifica di edifici, interventi volti al ripristino delle porzioni crollate ovvero demolite, ai sensi dell'art. 134 comma 1 lett. h) numero 4 della LR 65/2014 e smi, a condizione che:

- siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche plani volumetriche e tipologiche dell'edificio esistente, fatti salvi i casi di cui al precedente art. 12 comma 2;
- non siano previsti incrementi di volumetria complessiva;
- sia dimostrata la compatibilità delle modifiche apportate con la leggibilità e il rispetto dei caratteri storici, architettonici e tipologici originari.

Nei casi in cui sono invece previsti interventi di addizione volumetrica in altezza AV2 e AV3, come definiti all'art. 13 comma 1, e qualora gli stessi siano finalizzati al miglioramento sismico dell'edificio, fatte salve le prescrizioni date dalla classificazione di valore di cui agli artt. 12 e 36 delle presenti NTA e contenute nei relativi regesti, è ammessa la demolizione con fedele ricostruzione.

4. *Interventi che interessano l'aspetto esteriore degli organismi edilizi:* tali opere dovranno prevedere la conservazione dei caratteri tipologici e formali di valore architettonico e testimoniale, oppure il loro ripristino nel caso siano stati oggetto di precedenti alterazioni. In particolare:
- a) le coperture dovranno essere mantenute e/o ripristinate nella loro configurazione, dimensione, caratteristiche materiali e costruttive, salvo il caso di superfetazioni o rialzamenti che non risultino essere il portato significativo e consolidato della stratificazione storica dell'edificio; i manti di copertura e gli aggetti di gronda dovranno essere mantenuti e/o ripristinati nelle forme e nei caratteri costruttivi e decorativi preesistenti o di tipo tradizionale, preferibilmente recuperando ove possibile i materiali originari. È consentita la realizzazione di finestre nella falda di copertura qualora funzionali al recupero ai fini abitativi dei vani sottotetto, limitatamente alle dimensioni necessarie al raggiungimento dei requisiti igienico sanitari minimi. È sempre ammessa la realizzazione di linee vita e aperture per l'accesso alla copertura previste dalle normative vigenti.
  - b) I prospetti dell'organismo edilizio dovranno essere conservati, con particolare attenzione alla posizione, alla modularità, alle dimensioni ed all'allineamento delle aperture esistenti, nonché ai loro caratteri formali e decorativi. L'introduzione di nuove aperture, nei casi ammessi dalla disciplina di PO, dovrà essere realizzata in coerenza con gli allineamenti, dimensioni e caratteri formali di quelle esistenti, nonché nel rispetto dei rapporti di gerarchia connessi al tipo edilizio. In generale è ammesso il ripristino di aperture precedentemente tamponate, purché risultanti da specifica documentazione e non in contrasto con l'organizzazione complessiva del prospetto.
  - c) I paramenti murari esterni dovranno essere conservati e/o recuperati nei loro caratteri costruttivi e decorativi, utilizzando preferibilmente tecniche e materiali analoghi e/o compatibili con quelli originari (quali indicativamente intonaci e tinteggiature a base di calce, laterizio, muratura mista, ecc.). Il paramento a vista deve essere mantenuto ove questo sia di impianto originario e non conseguente a deterioramento dello strato di finitura superficiale. Negli interventi di manutenzione su paramenti prevalentemente intonacati, è ammissibile riportare porzioni o intere facciate a vista solamente a seguito di analisi di carattere evolutivo sull'edificio, che evidenzino il ritrovamento di apparati decorativi o paramenti murari di maggior rilevanza storico documentale rispetto agli assetti di facciata successivi. Non è comunque ammesso riportare a vista elementi costruttivi isolati di tipo comune come archetti di scarico, cantonali e simili. Gli interventi che interessano le facciate dovranno sempre essere riferiti all'unità tipologica, indipendentemente dall'assetto proprietario.
  - d) Dovranno essere sempre conservati e/o ripristinati nelle forme originali, gli elementi architettonici e decorativi quali cornici marcapiano, zoccolature, angolari, riquadrature di aperture realizzate con intonaco a rilievo e dipinto, in pietra, cotto o altri materiali, nonché eventuali affreschi o decorazioni pittoriche, stemmi, lapidi ed iscrizioni.
  - e) I colori da utilizzare sono quelli della gamma cromatica tradizionale ed eventuali colorazioni storicizzate desunte da saggi di indagine nelle stratificazioni dell'intonaco. L'Amministrazione Comunale potrà dotarsi di un apposito "*Piano del Colore*" come strumento di riferimento e coordinamento per gli interventi sul patrimonio architettonico urbano e rurale.
  - f) Negli interventi che prevedono l'installazione di infissi e serramenti dovranno essere preferibilmente utilizzate tipologie e materiali tradizionali e/o storicizzati. Nel contesto di interventi di restauro e/o recupero

di edilizia non residenziale, è ammesso l'utilizzo di infissi vetrati con struttura lignea o metallica di semplice disegno. Non sono comunque ammessi infissi e serramenti in alluminio o pvc, anche se con effetto legno.

5. *Interventi che interessano l'organizzazione distributiva*: gli interventi di recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente dovranno essere realizzati nel rispetto dell'assetto distributivo storicamente connesso al tipo edilizio, con particolare attenzione alla conservazione ed al ripristino delle scale e dei sistemi di collegamento originari, delle gerarchie spaziali e funzionali tra gli spazi interni ed esterni. Eventuali frazionamenti e/o partizioni, incidenti anche sugli elementi strutturali ove consentito dalla disciplina di PO, dovranno inserirsi coerentemente nell'organismo edilizio senza alterarne o comprometterne la leggibilità.

6. *Impianti*: l'inserimento di nuovi impianti non dovrà in alcun modo alterare gli elementi architettonici e decorativi dei prospetti. L'installazione di reti di collegamento dovrà essere eseguita nel rispetto dell'assetto delle facciate ed opportunamente progettata. Ove possibile, è da pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (reti telematiche e di telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva, ecc.) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo dei luoghi, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori. In zona urbana, gli impianti di condizionamento dovranno essere ubicati in spazi non visibili dalla viabilità pubblica (corti interne, cavedi, terrazze, ecc.). In caso di impossibilità a reperire tali spazi, dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche che non comportino l'installazione di motori esterni, salvo le necessarie aree.

È ammessa l'installazione nelle corti interne di dispositivi per l'accessibilità ed il superamento delle barriere architettoniche, purché nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici degli organismi edilizi.

7. *Interventi di risanamento e riqualificazione energetica*: gli interventi necessari al miglioramento/adequamento delle prestazioni energetiche, tecnologiche ed impiantistiche degli organismi edilizi esistenti, anche in adempimento delle normative vigenti, dovranno essere condotti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli stessi e comunque in modo tale da incidere il meno possibile sui caratteri strutturali degli edifici e conservare le proprietà traspiranti proprie dei materiali naturali tradizionali. Le opere di risanamento, deumidificazione ed isolamento dovranno essere realizzate utilizzando soluzioni tecniche e progettuali compatibili con i valori tipologici e formali del patrimonio edilizio. Per gli interventi di efficientamento relativi alla generalità degli edifici si rimanda alle modalità esecutive definite dalle Linee Guida di Efficientamento Energetico Comunali (*Allegato A della DCC n. 20 del 08/04/2021*) e al Regolamento Edilizio Comunale. L'installazione di pannelli solari, termici e fotovoltaici, in copertura o su corpi edilizi secondari, più bassi e meno visibili, ovvero su pergolato o a terra, deve essere opportunamente studiata in modo da non alterare le caratteristiche tipologiche e il disegno della copertura e limitarne la visibilità dagli spazi pubblici. In conformità al vigente PIT-PPR, non è ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro storico e sui manufatti di valore storico architettonico e testimoniale, classificati (RV, V) e delle relative categorie di intervento (R, Rc1) come definite agli artt. 12, 13, 36 e 37 delle presenti NTA, fatti salvi gli immobili per i quali è consentita l'addizione volumetrica di cui al precedente comma 3, nonché sugli immobili tutelati ai sensi della Parte II del Dlgs 42/2004 e s.m.i. Per l'installazione di impianti solari fotovoltaici e termici si rimanda alle specifiche prescrizioni riportate nelle varie discipline di zona e alle seguenti indicazioni da applicare alla generalità degli immobili.

Qualora sia consentita l'installazione degli impianti solari (fotovoltaici e/o termici) in copertura dovranno essere rispettati i seguenti criteri progettuali:

- l'installazione di tali impianti deve essere progettata in relazione alla classificazione dell'immobile e alle visuali intercettate, a favore di un corretto inserimento, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto;
- i pannelli da installarsi sulle coperture inclinate, preferibilmente sulle falde tergal, dovranno essere posizionati in parallelo con la falda di copertura e, dove possibile, essere integrati nella stessa. I pannelli dovranno di norma essere arretrati rispetto al filo di gronda o al filo esterno della facciata e mantenersi, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore a quella del colmo dell'edificio. Nel caso di coperture piane, fatta eccezione per gli edifici produttivi in zona omogenea D, deve essere garantito l'arretramento rispetto al filo esterno della facciata;
- i serbatoi o altri elementi accessori devono essere posti all'interno dei volumi costruiti e non devono essere visibili dall'esterno;
- i pannelli dovranno essere realizzati con superfici dello stesso colore della copertura o scuri e non riflettenti e avere conformazione regolare quadrata o rettangolare o comunque congruente con la conformazione della falda, senza pregiudicare il valore architettonico e tipologico degli edifici.

Nei casi in cui la disciplina di zona consenta l'installazione degli impianti solari fotovoltaici a terra e/o nei casi in cui la classificazione degli immobili non consenta l'installazione in copertura, tali impianti dovranno essere ubicati preferibilmente su pergolati, sempre nell'ambito dell'area o del resede di pertinenza, con opportune schermature a verde verso la viabilità pubblica e punti di visuale paesaggistica.

Di norma l'installazione dei pannelli solari in facciata o in posizioni diverse dalla copertura non è ammessa, fatti salvi gli interventi, in ambito urbano, di nuova edificazione, di integrale demolizione e ricostruzione o di riorganizzazione complessiva delle facciate che prevedano soluzioni integrate con disegno qualificante e complessivo delle stesse e qualora venga accertato dalla Commissione Comunale competente un corretto inserimento nel contesto urbanistico.

8. *Interventi sulle aree scoperte*: per gli spazi di pertinenza delle singole unità edilizie, generalmente corti o giardini a servizio delle abitazioni, è da preferire l'uso di materiali di recupero, o comunque materiali naturali capaci di invecchiare senza degradarsi quali: pietra, laterizio di recupero o nuovo fatto a mano, graniglie, etc. Gli spazi di pertinenza, dovranno essere trattati con criteri di uniformità, evitando l'uso di molti materiali e un eccessivo arricchimento formale in contrasto con i caratteri degli edifici. Le aree a verde ed i giardini privati dovranno essere mantenuti e valorizzati nel loro assetto e nelle relazioni con il tessuto edificato, quale parte integrante della struttura insediativa storica. Per la sistemazione degli spazi di pertinenza degli edifici rurali si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 36 delle presenti Norme.
9. I criteri di cui ai precedenti comma costituiscono indirizzo e riferimento per la redazione e/o l'implementazione del Regolamento Edilizio comunale. Sono fatte salve le disposizioni previste da strumenti e piani di dettaglio (Piani Particolareggiati, Piani di recupero, Piano del Colore, ecc.).

### **Capo III - Vincoli sovraordinati e zone di rispetto**

#### **Art. 18 – Vincoli sovraordinati e zone di rispetto**

1. La Tavola QC - *Vincoli sovraordinati e Beni paesaggistici* del PO riporta il quadro di insieme dei vincoli sovraordinati e delle aree di rispetto che interessano il territorio comunale. Tale rappresentazione ha comunque valore ricognitivo e non dispositivo, rimandando agli specifici provvedimenti istitutivi per la verifica dell'effettiva natura ed estensione del vincolo.
2. *Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del Dlgs 42/2004*: il Piano Operativo individua gli edifici ed i complessi edilizi di rilevante valore monumentale vincolati ai sensi della L. 1089/1939 convertita in Dlgs 42/2004 e smi. Per tali edifici ed i complessi edilizi sono consentiti interventi fino alla categoria del restauro conservativo, subordinati al preventivo nulla osta delle autorità competenti.
3. *Beni paesaggistici tutelati ai sensi della parte III del Dlgs 42/2004*: il Piano Operativo individua gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico e le aree tutelate per legge ai sensi artt. 136 e 142 del Codice. Per la disciplina di tali beni ed aree, definita in conformità alle disposizioni ed agli indirizzi del vigente PIT-PPR, si rinvia al Titolo IV Capo IV delle presenti norme.
4. *Vincolo idrogeologico*: Sono sottoposti a vincolo idrogeologico le aree coperte da boschi e quelle ricomprese nelle zone determinate ai sensi del Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani). In dette aree tutti gli interventi sono sottoposti al regime autorizzativo previsto dalla vigente normativa.
5. *Aree di rispetto cimiteriale*: Sono le aree limitrofe ai cimiteri, destinate alla protezione degli stessi ai sensi dell'articolo 338 del Testo Unico (TU) delle leggi sanitarie approvate con RD del 27/07/1934 n. 1265 come modificato dalla L. 166/2002. Le zone di rispetto cimiteriale sono rappresentate nelle tavole di PO in scala 1/10.000. Sono comprese in queste aree zone omogenee B ed E ai sensi del DM 2 aprile 1968 n. 1444. Nelle zone di rispetto cimiteriale i sono ammessi gli interventi stabiliti dall'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie. Gli interventi di ampliamento cimiteriale si attuano mediante progetti di iniziativa pubblica. Per i cimiteri privati sono ammessi gli interventi previsti dalla vigente normativa, subordinatamente alla stipula di una convenzione con l'AC che regoli le modalità di gestione del servizio cimiteriale. Gli interventi sulle aree e sugli edifici esistenti ricadenti nella zona di rispetto sono disciplinati dalle norme di cui al successivo Titolo IV, con le limitazioni stabilite dal presente articolo e dalla vigente normativa in materia. Ai fini dell'individuazione delle distanze di rispetto di cui all'art. 338 del RD del 27/07/1934 n. 1265 come modificato dalla L. 166/2002, il perimetro del centro abitato a cui fare riferimento è quello individuato dal PS alla Tav. 30 – Elementi del Sistema Insediativo. Gli interventi di

ampliamento cimiteriale in aree interessate da beni paesaggistici ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004 (DM 108/1965 e DM 228/1970) devono essere realizzati nel rispetto del vigente PIT-PPR, con particolare riferimento alla disciplina d'uso di cui all'Elaborato 3B – Sezione 4.

6. Aree di rispetto ferroviario: Le aree destinate a ferrovia comprendono 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. Tali aree sono rappresentate nella cartografia di PO in scala 1/10.000, con le relative fasce di rispetto. 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. Ai sensi del DPR del 11 luglio 1980 n. 753 nella fascia di 30 metri per lato misurati dal limite di occupazione della più vicina rotaia è vietata la costruzione, ricostruzione o l'ampliamento di edifici o manufatti. Per gli edifici esistenti, salvo specifica indicazione del PO, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza possibilità di aumento della consistenza, nel rispetto della specifica disciplina di zona. È fatta salva la facoltà di autorizzazione in deroga da parte degli Enti competenti.
7. Aree di rispetto della viabilità: La viabilità comunale e sovracomunale è rappresentata nella cartografia in scala 1/10.000 e in scala 1/2000. Le aree destinate a viabilità pubblica comprendono anche le pertinenze e le opere accessorie dei corpi stradali. Nelle tavole del PO sono indicate anche le nuove previsioni di adeguamento delle sedi e delle relative varianti e le relative fasce di rispetto, come corridoi infrastrutturali. Tali aree sono classificate come zona F ai sensi del DM del 02/04/1968 n. 1444. All'esterno dei centri abitati, nelle fasce di rispetto stradale individuate ai sensi dell'art. 26 del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada, sono vietati gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione conseguente a demolizione integrale, di ampliamento fronteggiante il nastro stradale.
8. Rispetto dei corsi d'acqua: Si applicano le disposizioni del RD n. 523 del 25 luglio 1904 e smi.
9. Altre zone di rispetto: Queste aree sono destinate alla protezione ed alla salvaguardia di specifici luoghi o manufatti, in relazione ai quali è previsto un vincolo di inedificabilità assoluto o parziale derivante da leggi nazionali, regionali, ovvero dalle disposizioni del presente Piano Operativo. Per tali aree vige la disciplina prevista per il subsistema o la zona omogenea di appartenenza con le limitazioni imposte dal vincolo specifico. Per le aree di rispetto e vincolo definite da leggi nazionali o regionali vigenti, valgono le disposizioni in esse contenute. Dette aree sono automaticamente assoggettate a variazioni di estensione e di disciplina conseguenti a sopravvenienze normative. In particolare, nella Tavola QC 1 - Vincoli sovraordinati e Beni Paesaggistici sono individuate le fasce di rispetto degli elettrodotti definite ai sensi della legislazione vigente (DPCM 8 luglio 2003 e DM 29 maggio 2008), le fasce di rispetto da gasdotti e metanodotti (DM 16 aprile 2008 e DM 17 aprile 2008), la zona di rispetto dei depuratori (Del. Comitato dei Ministri 4 febbraio 1977 e smi), la zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile (Dlgs 152/2006 e smi).
10. Per la Riserva Naturale regionale S. Agnese si applicano le disposizioni di cui alla LR 30/2015.
11. La Tavola QC *Rischio archeologico* riporta l'individuazione degli ambiti sottoposti a tutela archeologica preventiva (anche non direttamente sottoposti a decreti di vincolo archeologico o non tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, c. 1) derivanti dalla **lettura ed analisi del rischio archeologico** fornita dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo.  
La Carta classifica il territorio comunale secondo cinque diversi gradi di rilevanza del rischio archeologico; per ciascuna classe sono di seguito individuate le disposizioni da rispettare nell'esecuzione degli interventi di trasformazione edilizia di cui all'art. 13 delle presenti norme, nonché in tutti gli interventi che comportino movimenti di terra e/o scavi di profondità superiore ad 80 cm rispetto al piano di campagna, fatta eccezione per quelli strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e delle pratiche agro-silvo-pastorali:
  - **Grado 1 – Assenza di informazioni di presenze archeologiche note**: questo grado non prevede comportamenti particolari di fronte ad eventuali progetti che richiedono modifiche del territorio.
  - **Grado 2 – Presenza di elementi fossili del territorio non direttamente connessi ad attività antropiche (ad esempio paleovalvei) note attraverso fonti e cartografia storica, fotografie aeree, prospezioni non distruttive**: nell'esecuzione degli interventi che comportino la trasformazione di suolo non edificato devono essere adottate opportune misure per tutelare eventuali emergenze archeologiche la cui presenza sia segnalata dagli strumenti di pianificazione comunale e/o dagli enti competenti. Tali misure preventive dovranno essere attestate e documentate nella relazione allegata ai titoli abilitativi degli interventi.
  - **Grado 3 – Attestazione bibliografica di rinvenimento precedente e/o attestazione d'archivio collocabile in modo generico all'interno di un areale definito**: per tutti gli interventi che comportino trasformazioni di suolo non edificato deve essere data preventiva comunicazione di inizio dei lavori di scavo e movimentazione terra al Settore archeologico della Soprintendenza, affinché possano essere attivate le procedure per la sorveglianza archeologica.

- **Grado 4 – Presenza archeologica nota con una certa precisione, dotata di coordinate spaziali ben definite anche se suscettibili di margini di incertezza dovuti alla georeferenziazione o al passaggio di scala da cartografie di periodi cronologici differenti:** le istanze di titolo abilitativo e/o i progetti relativi agli interventi che comportino trasformazioni di suolo non edificato devono essere comunicati alla Soprintendenza contestualmente alla loro presentazione, al fine di consentire l'eventuale effettuazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico da parte dell'Ente competente. Per le opere pubbliche si applicano le disposizioni di cui al Dlgs 50/2016, art. 25.
- **Grado 5 – Presenza archeologica nota con accuratezza topografica che derivi da: scavi archeologici, ricognizioni di superficie, aereo-fotointerpretazione, prospezioni geofisiche o qualsiasi altra tecnica di telerilevamento, dotata di coordinate spaziali ben definite se non addirittura caratterizzata da emergenze architettoniche più o meno evidenti anche se non soggette a vincolo archeologico:** tutti gli interventi sono subordinati alla preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza (ai sensi degli art. 21 e 146 e art. 142 lettera m del Dlgs 42/2004). Le aree oggetto di intervento saranno sottoposte all'esecuzione di indagini diagnostiche e/o saggi archeologici finalizzati a verificare la fattibilità delle opere. Per le opere pubbliche si applicano le disposizioni di cui al Dlgs 50/2016, art. 25.

In tutto il territorio comunale è comunque sempre prescritto il rispetto delle vigenti normative statali in materia di rinvenimenti archeologici.

12. Nelle aree bonificate o soggette a interventi di bonifica ai sensi della parte IV - TITOLO V del Dlgs 152/2006 e smi, si applicano gli artt. 13 e 13 bis della LR 25/1998 che stabiliscono rispettivamente i vincoli di utilizzazione delle aree e gli interventi edilizi ammessi nei siti da sottoporre a interventi di bonifica.

## **TITOLO IV – DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI**

### ***Capo I – Disposizioni generali***

#### **Art. 19 – Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti**

1. La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, ai sensi dell'art. 95 comma 2 della LR 65/2014, individua e definisce:
  - a) le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
  - b) la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III della LR 65/2014, al fine di assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità di cui all'articolo 68 della LR 65/2014, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale;
  - c) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui al comma 3 dell'art. 95 della LR 65/2014;
  - d) la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'articolo 98 della LR 65/2014, ove inserita come parte integrante del piano operativo;
  - e) le zone connotate da condizioni di degrado.
2. La disciplina di cui al presente titolo è valida a tempo indeterminato, e si attua mediante:
  - a) Interventi edilizi diretti nel rispetto delle modalità previste dalle presenti NTA e dagli artt. 134, 135 e 136 della LR 65/2014.
  - b) Progetti esecutivi di opere pubbliche.
3. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente disciplinati agli articoli successivi si riferiscono agli edifici e alle relative destinazioni come risultanti dallo stato legittimo ed autorizzato.

## Capo II – Sistema della Struttura Insediativa

### SEZIONE I – IL SISTEMA URBANO

#### Art. 20 – Nucleo storico

1. Gli ambiti denominati “Nucleo storico” identificano, secondo il PS, i *nuclei originari* ed il *centro istituzionale, religioso e commerciale della struttura insediativa urbana*, di cui definiscono con particolare significatività i caratteri identitari. Tali ambiti comprendono le relative aree di pertinenza funzionale e morfologica, nonché le aree che sono parte integrante per la tutela di detto nucleo, e sono assimilati alle zone omogenee A di cui al DM 1444/1968. Tutti gli interventi sono rivolti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri storici, tipologici ed architettonici del tessuto urbano e del patrimonio edilizio esistente, individuando utilizzi compatibili e strategie finalizzate a salvaguardarne il ruolo e l'identità, la permanenza dei servizi, delle funzioni civili, culturali, sociali; il PO favorisce azioni volte alla rivitalizzazione del nucleo storico per una più ampia fruibilità dello spazio pubblico anche attraverso la valorizzazione della rete commerciale minore.
2. Per il nucleo storico di Poggibonsi tutti gli interventi devono essere condotti nel rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alle Schede dell'Elaborato 3B del vigente PIT relative ai beni tutelati ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004 (GU n. 108 del 30/04/1965), come puntualmente richiamati al successivo art. 53 e dal successivo comma 12.
3. Le tavole n. 10 e 11 di PO individuano puntualmente il tessuto edificato appartenente ai centri storici di Poggibonsi e Staggia Senese, costituito dal nucleo esistente al Catasto Leopoldino e dalle aggregazioni successive che rivestono carattere testimoniale; le specifiche categorie di intervento relative ai singoli edifici sono contenute nell'*Allegato II – Regesto degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei nuclei storici*. Gli edifici e le aree sono classificati in categorie e gruppi omogenei per caratteristiche tipologiche, architettoniche, storiche e di conservazione, sulla base del quadro conoscitivo del previgente Piano per il Centro Storico, opportunamente aggiornato in sede di redazione del PO.

Per tali aree ed edifici sono valutate, in riferimento agli elementi di interesse storico, tipologico ed architettonico, le condizioni di degrado, gli usi e gli interventi ammissibili, individuando conseguentemente le categorie di intervento e le eventuali prescrizioni ad esse correlate. Nelle Tavole 10 e 11 sono individuate inoltre specifiche perimetrazioni corrispondenti a zone di degrado, all'interno delle quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani di Recupero di cui all'art. 119 della LR 65/2014. La disciplina di tali zone è definita nel Titolo IV delle presenti NTA in quanto attinente agli interventi di trasformazione di cui all'art. 95 comma 3 della LR 65/2014. Per gli edifici e le aree di Via Dietro le Mura interessate dal Piano di Recupero approvato in attuazione del previgente RU sono confermate le relative disposizioni.

Per gli edifici non disciplinati nell'*Allegato II – Regesto degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei nuclei storici*, in assenza di specifiche disposizioni, sono ammessi interventi fino alla categoria del restauro conservativo. L'Amministrazione, in sede di monitoraggio del PO, potrà procedere all'integrazione del Regesto sulla base di puntuali valutazioni.

Per il nucleo di Staggia l'Amministrazione potrà prevedere il recupero delle aree connesse alla cinta muraria (Progetto Mura) quale progetto pubblico di qualificazione di sistema tra la fortificazione, l'edificazione connessa e il parco contiguo. Per gli edifici in aderenza alla cinta muraria sono previsti, fino all'approvazione del progetto e qualora non diversamente normato nell'*Allegato II*, interventi fino alla manutenzione straordinaria.

4. Gli interventi sugli edifici per i quali sono prescritti interventi di conservazione ai sensi dell'art. 12 delle NTA devono essere attuati nel rispetto dei criteri ed indirizzi di cui all'art. 17. La documentazione tecnica di accompagnamento alle richieste di titolo abilitativo deve contenere una specifica analisi storico tipologica dell'organismo edilizio, un rilievo geometrico quotato in scala non inferiore ad 1:50 ed una documentazione fotografica degli elementi significativi e dello stato di fatto sia interno che esterni.
5. All'interno dei nuclei storici è prevalente la funzione residenziale. Sono ammesse attività di servizio, direzionali, attività commerciali al dettaglio (limitatamente ad esercizi di vicinato ed attività di somministrazione di alimenti e bevande ai sensi della LR 62/2018), attività turistico ricettive e artigianato di servizio compatibile con la residenza, nel rispetto della disciplina di cui all'articolo 57 delle presenti norme. Per le attività artigianali esistenti gli interventi ammissibili sono condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale ed urbanistica con il tessuto residenziale.

6. Il mutamento di destinazione è ammesso nel rispetto di quanto disposto dall'art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione (Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni), ove risulti conforme alle previsioni del precedente comma e sia compatibile con il tipo edilizio e con i valori architettonici dell'immobile, nonché con il tessuto urbano circostante affinché non si produca degrado tipologico o ambientale. Qualora il mutamento di destinazione d'uso vada ad interessare interi edifici o complessi edilizi con incidenza sugli standard urbanistici (per la tipologia e la dimensione delle funzioni introdotte, ecc.) gli interventi sono subordinati alla preventiva redazione di un progetto unitario convenzionato ai sensi LR 65/2014.
7. Ai fini del recupero e della valorizzazione del nucleo storico, anche attraverso la sua rivitalizzazione con funzioni integrate e compatibili, l'Amministrazione Comunale promuove l'insediamento di attività commerciali di vicinato (centro commerciale naturale) e forme di ricettività turistica integrate con il tessuto urbano, anche sotto forma di albergo diffuso ai sensi della normativa regionale vigente. In relazione al prevalente carattere pedonale dell'utenza, alla presenza di zone a traffico limitato o escluso, nonché agli obiettivi di valorizzazione della rete commerciale esistente attraverso specifici programmi e regolamenti, all'interno dei nuclei urbani storici non sussiste l'obbligo di reperimento di superfici per la sosta di relazione a servizio delle attività commerciali di cui all'art. 9 del DPGR n. 23/R/2020.
8. Al fine di salvaguardare le caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio ed i relativi standard abitativi, la creazione di nuovi alloggi mediante frazionamento e/o mutamento di destinazione d'uso è condizionata alla sussistenza dei seguenti requisiti: a) presenza di almeno due vani abitabili, dotati di luce ed areazione diretta; b) presenza di un ulteriore vano per servizi igienico-sanitari; c) accesso autonomo dalla strada pubblica o dalle parti comuni; d) una Superficie Utile (SU) ai sensi del DPGR 39/R/2018 superiore a 38 mq. Non è comunque ammesso il mutamento a destinazione residenziale di unità immobiliari ubicate al piano terra aventi affaccio dei vani abitabili a distanza minore di 5 m dalle aree pubbliche e 3 m dagli spazi condominiali, fatte salve quelle unità immobiliari che avevano originariamente una destinazione residenziale legittima. Nel caso in cui le finestre si affaccino su superfici coperte da logge e/o porticati, anche se di tipo privato, la distanza di cui sopra dovrà essere verificata dal filo esterno delle stesse. Per quegli immobili posti al piano terra, già dotati di logge/porticati, anche di tipo privato, la distanza di cui sopra potrà essere misurata dal filo interno delle suddette logge/porticati, a condizione che le stesse non siano modificate e/o arretrate rispetto alla situazione legittimamente esistente. Il mutamento di destinazione d'uso in residenza dei locali ai piani terra che non possiedono i requisiti di cui sopra è ammesso unicamente per i locali funzionalmente collegati e/o collegabili ad abitazioni esistenti alla data di adozione del PO.
9. Per quanto riguarda le aree libere all'interno e/o integrate al nucleo storico, quali individuate nelle tavole di PO, tutti gli interventi dovranno essere rivolti alla tutela ed al ripristino degli assetti e delle sistemazioni storicizzate, nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente art. 17, nonché di quelle di cui all'art. 49 relative alla disciplina degli aspetti paesaggistici.
10. Per le disposizioni relative al sistema di accessibilità e della sosta si rinvia al successivo art. 38.
11. Per gli edifici per i quali gli elaborati di PO prescrivono la categoria "demolizione", in quanto superfetazioni e/o elementi incongrui rispetto agli edifici ed al tessuto urbano, è ammessa la presentazione di Piani di Recupero che prevedano la demolizione totale o parziale di tali edifici contestualmente allo ricollocazione dei volumi demoliti nell'ambito di un progetto unitario di riqualificazione nel rispetto dei caratteri urbanistici ed architettonici del tessuto. In assenza di PdR sono ammessi interventi fino alla manutenzione ordinaria.
12. Nel centro storico di Poggibonsi e di Staggia l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in copertura potrà essere ammessa, qualora si intervenga su immobili, anche recenti, che abbiano tetti piani e/o con materiali diversi da quelli tradizionali in laterizio e in quelli ove è consentita la Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva, nell'ambito di un intervento di complessiva riqualificazione dell'edificio, dietro l'acquisizione di un preventivo parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale (CEC), che valuterà caso per caso, che non si pregiudichi l'unitarietà delle coperture del centro storico. L'installazione di tali impianti in copertura dovrà essere progettata secondo le indicazioni di cui all'art. 17 comma 7 delle NTA. Non sono ammessi invece impianti fotovoltaici a terra.

#### **Art. 21 – Zona di rispetto del nucleo storico di Staggia Senese**

1. L'ambito di cui al presente articolo identifica l'area che separa la Rocca e la cinta murata di Staggia Senese dal corso del torrente Staggia. Tale ambito riveste una funzione di integrazione e rispetto del nucleo fortificato, contribuendo significativamente alla tutela dei valori storici e paesaggistici che connotano la struttura insediativa, ed è pertanto assimilato alle zone omogenee A di cui al DM 1444/1968. In tale ambito gli interventi sono rivolti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri paesaggistici ed ambientali, con particolare attenzione al

mantenimento delle connotazioni rurali tradizionali, al recupero ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, alla promozione di forme di utilizzazione pubblica compatibili quali percorsi pedonali e ciclabili, spazi a verde attrezzato, parchi. Sono consentiti interventi per la realizzazione di opere pubbliche e/o standard urbanistici. Sono ammesse sistemazioni pertinenziali connesse all'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, con modalità coerenti con i valori urbanistici e paesaggistici del contesto.

2. Gli interventi sul patrimonio edilizio sono rivolti alla qualificazione, alla valorizzazione ed all'adeguamento formale e funzionale, in coerenza con i caratteri storici e tipologici degli organismi edilizi e con i valori paesaggistici del contesto. Si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 37.
3. È ammessa l'installazione sulle coperture di impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e termici. L'installazione di tali impianti in copertura dovrà essere progettata secondo le indicazioni di cui all'art. 17 comma 7 delle NTA. Non sono ammessi impianti fotovoltaici a terra.

## **Art. 22 – Tessuto compatto di formazione otto novecentesca**

1. Gli ambiti di cui al presente articolo identificano il tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale formatosi attraverso la progressiva espansione dell'originario nucleo consolidato a cavallo tra XIX e XX secolo. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee B di cui al DM 1444/1968. Il PO integra e specifica gli obiettivi e gli indirizzi del PS attraverso l'analisi dei tessuti urbanizzati della città contemporanea (morfotipi) secondo le indicazioni di cui all'Allegato 2 del PIT "Linee guida per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati della città contemporanea". In particolare nell'ambito urbano di Poggibonsi, il *Tessuto compatto di formazione otto novecentesca* gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con gli obiettivi relativi alle tipologie TR1 *Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi*.
2. Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbano, attraverso criteri e modalità d'intervento tali da garantire prioritariamente il miglioramento degli spazi pubblici e dei servizi di interesse collettivo, del patrimonio edilizio architettonico, dell'immagine urbana, nel rispetto dell'impianto urbanistico originario e dei caratteri architettonici e tipologici di valore degli organismi edilizi.
3. Per gli edifici ed i complessi edilizi classificati "*di rilevante valore*", si rimanda all'art. 12 comma 4 delle presenti NTA.
4. Per gli edifici classificati quali "*edilizia in aggregazione seriale con tipologia di impianto*", ivi compresi quelli suscettibili di crescita tipologica si rimanda all'art. 12 comma 5 delle presenti NTA.
5. -Per gli edifici che invece sono classificati quali "*edilizia di intasamento*" valgono le disposizioni di cui all'art. 13 comma 7.
6. Nelle aree individuate negli elaborati di PO, come "*Edifici ed aree di degrado e riqualificazione*" gli interventi sul patrimonio edilizio esistente eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa e/o comportanti il mutamento di destinazione d'uso (nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma 7) sono quelli previsti al precedente art. 13 comma 8 delle presenti NTA.
7. Per gli edifici non ricadenti nelle categorie di cui ai precedenti commi, sono ammessi interventi fino alla integrale demolizione e ricostruzione, senza modifica del disegno dei lotti e comportanti solo adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti, anche attraverso operazioni di accorpamento e rifusione di corpi edilizi. Gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione di cui sopra e/o ampliamento non possono comportare un aumento di SE, VE e altezza della sagoma dell'edificio, superiore al 10% rispetto alla situazione esistente ed autorizzata, ferme restando le dotazioni obbligatorie di parcheggi pertinenziali previste nei casi di cui all'art. 38 comma 5 delle presenti norme. Per tali ampliamenti valgono le disposizioni di cui all'art. 13 comma 1 punto VII e VIII.
8. Nell'ambito di cui al presente articolo è prevalente la funzione residenziale, in forma integrata con le attività commerciali di vicinato, direzionali e di servizio. I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi nel rispetto della disciplina di cui all'art. 57 delle presenti norme.
9. Al fine di salvaguardare le caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio ed i relativi standard abitativi, la creazione di nuovi alloggi mediante frazionamento e/o mutamento di destinazione d'uso è condizionata alla sussistenza dei seguenti requisiti: a) presenza di almeno due vani abitabili, dotati di luce ed areazione diretta; b) presenza di un ulteriore vano per servizi igienico-sanitari; c) accesso autonomo dalla strada pubblica o dalle parti comuni; d) una Superficie Utile (SU) ai sensi del DPGR 39/R/2018 superiore a 38 mq. Non è comunque ammesso il mutamento a destinazione residenziale di unità immobiliari ubicate al piano terra aventi affaccio dei vani abitabili a distanza minore di 5 m dalle aree pubbliche e 3 m dagli spazi condominiali, fatte salve quelle unità immobiliari che avevano originariamente una destinazione residenziale legittima. Nel caso in cui le finestre si affaccino su superfici coperte da logge e/o porticati, anche se di tipo privato, la distanza di cui sopra dovrà essere

verificata dal filo esterno delle stesse. Per quegli immobili posti al piano terra, già dotati di logge/porticati, anche di tipo privato, la distanza di cui sopra potrà essere misurata dal filo interno delle suddette logge/porticati, a condizione che le stesse non siano modificate e/o arretrate rispetto alla situazione legittimamente esistente.

10. Nelle aree ricadenti nel perimetro dei vincoli ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004 e smi (DM 108/1965 e DM 228/1970) per l'installazione di impianti solari in copertura valgono le limitazioni di cui agli artt. 17 comma 7 e 53 delle presenti NTA.

Nelle aree non interessate da tali vincoli è invece ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in copertura che dovrà essere progettata secondo le indicazioni di cui all'art. 17 comma 7 delle NTA. Non sono ammessi impianti fotovoltaici a terra.

### **Art. 23 – Tessuto urbano di formazione recente**

1. Il *tessuto di formazione recente*, corrispondente al *Tessuto recente di prima periferia di PS*, si è prevalentemente formato a seguito di atti di pianificazione (PRG o Piani di Lottizzazione), progressivamente succedutisi dal dopoguerra fino agli ultimi decenni. Il tessuto è caratterizzato da edilizia seriale aggregata, edifici residenziali originati da lottizzazioni e progetti unitari, edilizia di completamento e saturazione. L'impianto urbano, fortemente densificato e condizionato dalla presenza della ferrovia che opera una cesura fra le due parti della città, si caratterizza per la configurazione consolidata, mentre il patrimonio edilizio non presenta elementi di particolare valore architettonico. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee B di cui al DM 1444/1968. Il PO integra e specifica gli obiettivi e gli indirizzi del PS, attraverso l'analisi dei tessuti urbanizzati della città contemporanea (morfortipi) secondo le indicazioni di cui all'Allegato 2 del PIT "*Linee guida per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati della città contemporanea*". In particolare:
  - nell'ambito urbano di Poggibonsi gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con gli obiettivi relativi alle tipologie TR2 *Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto* e TR3 *Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali*;
  - nell'ambito urbano di Bellavista e Staggia Senese gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con gli obiettivi relativi alle tipologie TR 4 *Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata* e TR 5 *Tessuto pavillonaire*.
2. Il PO prevede operazioni di riqualificazione del tessuto, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica che assicurino il rinnovo del patrimonio edilizio ed il suo miglioramento sia sotto il profilo strutturale ed ambientale che della qualità tipologica ed architettonica; gli interventi dovranno in generale essere rivolti ad assicurare il miglioramento delle prestazioni energetiche, il potenziamento delle infrastrutture e dei servizi ed essere finalizzati al miglioramento dell'immagine urbana e delle relazioni paesaggistiche. La mobilità dovrà essere articolata in modo da favorire la separazione tra flussi urbani e locali, con particolare attenzione alla creazione di percorsi protetti per la mobilità dolce, favorendo l'accessibilità alle diverse parti della città.
3. Sulla generalità del patrimonio edilizio diverso da quello di cui al successivo comma 4 sono possibili interventi fino alla integrale demolizione e ricostruzione, senza modifica del disegno dei lotti e comportanti solo adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti, ed all'ampliamento, anche attraverso operazioni di accorpamento e rifusione di corpi edilizi. In presenza di volumi impropri, quali superfetazioni o manufatti incoerenti con la tipologia, sono ammesse limitate modifiche volumetriche o della sagoma, finalizzate alla contestualizzazione ed alla riqualificazione tipologica e formale dei manufatti incongrui. Gli interventi di cui sopra dovranno comunque essere attuati nel rispetto dei caratteri dell'impianto urbano consolidato, con particolare attenzione agli allineamenti rispetto alla viabilità ed agli spazi pubblici, alla continuità del tessuto edilizio, ai rapporti con l'edificato al contorno. Gli interventi di ampliamento non possono comportare un aumento di SE e VE superiore al 10% rispetto alla situazione esistente ed autorizzata. Al fine di incentivare il rinnovo e la riqualificazione del tessuto edilizio, in caso di integrale demolizione e ricostruzione, senza modifica del disegno dei lotti e comportanti solo adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti, è ammesso un aumento fino al 15% rispetto ai suddetti parametri, purché non comporti aumento dei piani fuori terra superiore ad uno rispetto allo stato esistente, ferme restando le dotazioni obbligatorie di parcheggi pertinenziali previste nei casi di cui all'art. 38 comma 5 delle presenti norme. Per tali ampliamenti valgono le disposizioni di cui all'art. 13 comma 1 punto VII e VIII. All'interno del resede privato, nel rispetto della permeabilità, delle distanze dai confini (pari a 5 m) e delle ulteriori disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio, è ammessa la realizzazione di una piscina di dimensioni non superiori a 30 mq, profondità di 1,5 m.
4. Gli elaborati grafici di PO individuano gli organismi edilizi e le parti di tessuto di valore storico, architettonico e testimoniale, per i quali tutti gli interventi devono essere attuati nel rispetto dei criteri e delle disposizioni di cui

al precedente art. 17. Per gli edifici ed i complessi edilizi classificati “*di rilevante valore*” sono ammessi interventi fino al restauro conservativo come disciplinati all’art. 12 comma 4. Per gli edifici ed i complessi edilizi in *aggregazione seriale con tipologia di impianto* si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 12 comma 5. Per *l’edilizia di intasamento* si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 13 comma 4.

5. Per gli edifici residenziali con originaria tipologia mono o bifamiliare, dotati di proprio resede, anche qualora oggetto di frazionamenti successivi purché antecedenti alla data di adozione del PO, sono ammessi interventi di modesto ampliamento sul lotto o in altezza attraverso operazioni di riqualificazione degli immobili volti al miglioramento delle condizioni abitative. Tali interventi potranno anche determinare aumenti di VE e SE superiori ai limiti di cui al precedente comma 3, purché nel rispetto dell’indice di copertura non superiore al 40% del lotto, altezza massima non superiore a due piani fuori terra, indice di edificabilità fondiaria (IF) non superiore a 0,5 mq/mq e un aumento massimo del 20% rispetto alla Volumetria Complessiva (VTot) legittimamente esistente, escluse le dotazioni di parcheggi pertinenziali ai sensi dell’art. 41 sexies della LU 1150/1942 e smi. Per tali ampliamenti valgono le disposizioni di cui all’art. 13 comma 1 punto VII e VIII.
6. Per gli organismi edilizi residenziali diversi da quelli di cui ai commi 4 e 5, ai fini della riqualificazione architettonica ed energetica ed in deroga ai parametri del comma 3, sono ammessi interventi di riconfigurazione unitaria dei prospetti, anche con interventi di “richiusura” dell’involucro, finalizzati alla riqualificazione complessiva dell’edificio ed alla realizzazione di parti comuni, quali porticati e loggiati, controfacciate, ecc. Sono inoltre ammessi interventi di modifica della copertura al fine di poter realizzare spazi quali terrazze verdi e servizi comuni, nella misura massima del 30 % della superficie coperta, con altezza non superiore ai 3 m. Tali interventi non potranno determinare la formazione di nuove unità abitative. Ove la riqualificazione avvenga per parti, l’intervento dovrà essere inserito in un progetto generale condiviso da tutti i proprietari.
7. Per quelle aree individuate negli elaborati di PO come “*Edifici ed aree di degrado e riqualificazione*”, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa (nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma 3) e/o comportanti il mutamento di destinazione d’uso sono disciplinati ai sensi dell’art. 13 comma 8 delle NTA.
8. All’interno dell’ambito di cui al presente articolo è prevalente la funzione residenziale, in forma integrata con le attività commerciali di vicinato, direzionali e di servizio. I mutamenti di destinazione d’uso sono ammessi nel rispetto della disciplina di cui all’art. 57 delle presenti norme.
9. Per l’area “*ex B2*” ubicata in via San Gimignano ed individuata con specifica simbologia negli elaborati grafici (PRU), è ammesso, subordinatamente a permesso di costruire convenzionato, il completamento degli interventi già previsti nella specifica scheda del previgente RU.
10. Al fine di salvaguardare le caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio ed i relativi standard abitativi, la creazione di nuovi alloggi mediante frazionamento e/o mutamento di destinazione d’uso è condizionata alla sussistenza dei seguenti requisiti: a) presenza di almeno due vani abitabili, dotati di luce ed areazione diretta; b) presenza di un ulteriore vano per servizi igienico-sanitari; c) accesso autonomo dalla strada pubblica o dalle parti comuni; d) una Superficie Utile (SU) ai sensi del DPGR 39/R/2018 superiore a 38 mq. Non è comunque ammesso il mutamento a destinazione residenziale di unità immobiliari ubicate al piano terra aventi affaccio dei vani abitabili a distanza minore di 5 m dalle aree pubbliche e 3 m dagli spazi condominiali, fatte salve quelle unità immobiliari che avevano originariamente una destinazione residenziale legittima. Nel caso in cui le finestre si affaccino su superfici coperte da logge e/o porticati, anche se di tipo privato, la distanza di cui sopra dovrà essere verificata dal filo esterno delle stesse. Per quegli immobili posti al piano terra, già dotati di logge/porticati, anche di tipo privato, la distanza di cui sopra potrà essere misurata dal filo interno delle suddette logge/porticati, a condizione che le stesse non siano modificate e/o arretrate rispetto alla situazione legittimamente esistente.
11. Nelle aree ricadenti nel perimetro dei vincoli ai sensi dell’art. 136 del Dlgs 42/2004 e smi (DM 108/1965 e DM 228/1970) per l’installazione di impianti solari in copertura valgono le limitazioni di cui agli artt. 17 comma 7 e 53 delle presenti NTA.

Nelle aree non interessate da tali vincoli è invece ammessa l’installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in copertura che dovrà essere progettata secondo le indicazioni di cui all’art. 17 comma 7 delle NTA.

In entrambe le aree sopra indicate è ammessa, quale misura integrativa dell’impianto in copertura o sostitutiva dello stesso in caso di impossibilità data dalla classificazione dell’immobile, l’installazione di impianti fotovoltaici a terra o su pergolato con i criteri e le modalità definiti dalla normativa vigente in materia e sempre nei limiti di eventuali parametri urbanistici di zona. È consentita l’installazione di un singolo impianto a terra da realizzarsi nell’area o resede di pertinenza, con un limite di 20 Kw per unità immobiliare, fatta salva la specifica eccezione (\*) per “*aree già urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico e aree di pertinenza dell’edificio privo di valore storico-architettonico*” prevista all’Allegato A della LR 11/2011. Gli impianti fotovoltaici a terra dovranno privilegiare l’utilizzo di superfici antropizzate, degradate o comunque non idonee ad altri usi e dovranno essere

realizzati con sistemi fondali tali da ridurre al minimo la nuova impermeabilizzazione dei suoli e sostenere per quanto possibile la naturale infiltrazione delle acque nel sottosuolo.

#### **Art. 24 – Edificato collinare di formazione recente**

1. Questi ambiti sono originati da fenomeni di crescita urbana verificatisi a partire dagli anni settanta del novecento fino agli inizi del secolo attuale, alcuni in continuità con il tessuto urbano di formazione recente altri in forma di insediamenti autonomi disposti sui versanti collinari ad est della superstrada Siena-Firenze. L'impianto, ormai saturo, è caratterizzato da edilizia residenziale prevalentemente mono o bifamiliare, con marginale dotazione di standard a parcheggio e verde. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee B di cui al DM 1444/1968. Il PO integra e specifica gli obiettivi e gli indirizzi del PS, attraverso l'analisi dei tessuti urbanizzati della città contemporanea (morfortipi) secondo le indicazioni di cui all'Allegato 2 del PIT "Linee guida per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati della città contemporanea". In particolare nell'ambito urbano di Poggibonsi, cfr. Tav. 2 di PO, gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con gli obiettivi relativi alle tipologie TR5.2 *Tessuto puntiforme collinare*.
2. Sulla generalità del patrimonio edilizio, in quanto di privo di connotazioni tipologico architettoniche, sono possibili interventi fino alla integrale demolizione e ricostruzione, senza modifica del disegno dei lotti e comportanti solo adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti, a ed all'ampliamento. Gli interventi di ampliamento sul patrimonio edilizio esistente non possono comportare un aumento di SE e VE superiore al 10% rispetto alla situazione esistente ed autorizzata. Al fine di incentivare il rinnovo e la riqualificazione del tessuto edilizio, in caso di integrale demolizione e ricostruzione di cui sopra è ammesso un incremento fino al 15% rispetto ai suddetti parametri, purché non comporti aumento dei piani fuori terra superiore ad uno rispetto allo stato esistente, ferme restando le dotazioni obbligatorie di parcheggi pertinenziali previste nei casi di cui all'art. 38 comma 5 delle presenti norme. Per tali ampliamenti valgono le disposizioni di cui all'art. 13 comma 1 punto VII e VIII. All'interno del resede privato, nel rispetto della permeabilità, delle distanze dai confini (pari a 5 m) e delle ulteriori disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio, è ammessa la realizzazione di una piscina di dimensioni non superiori a 30 mq, profondità di 1,5 m.
3. Per gli edifici residenziali con originaria tipologia mono o bifamiliare, dotati di proprio resede, anche qualora oggetto di frazionamenti successivi purché antecedenti alla data di adozione del PO, sono ammessi interventi di modesto ampliamento sul lotto o in altezza attraverso operazioni di riqualificazione tipologica e formale degli immobili volti al miglioramento delle condizioni abitative. Tali interventi potranno anche determinare aumenti di VE e SE superiori ai limiti di cui al precedente comma 2, purché nel rispetto dell'indice di copertura non superiore al 40% del lotto, altezza massima non superiore a due piani fuori terra, indice di edificabilità fondiaria (IF) non superiore a 0,5 mq/mq e un aumento massimo del 20% rispetto alla Volumetria Complessiva (VTot) legittimamente esistente, escluse le dotazioni di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 41 sexies della LU 1150/1942 e smi. Per tali ampliamenti valgono le disposizioni di cui all'art. 13 comma 1 punto VII e VIII.
4. Gli elaborati grafici di PO individuano gli edifici ed i complessi edilizi classificati "*di rilevante valore*", ai sensi dell'art. 12 co. 4, per i quali sono ammessi interventi fino al restauro conservativo nel rispetto dei criteri e delle disposizioni di cui al precedente art. 17. Per gli edifici ed i complessi edilizi in *aggregazione seriale con tipologia di impianto* si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 12 comma 5. Per *l'edilizia di intasamento* si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 13 comma 7.
5. È prevalente la funzione residenziale. I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi nel rispetto della disciplina di cui all'art. 57 delle presenti norme.
6. Al fine di salvaguardare le caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio ed i relativi standard abitativi, la creazione di nuovi alloggi mediante frazionamento e/o mutamento di destinazione d'uso è condizionata alla sussistenza dei seguenti requisiti: a) presenza di almeno due vani abitabili, dotati di luce ed areazione diretta; b) presenza di un ulteriore vano per servizi igienico-sanitari; c) accesso autonomo dalla strada pubblica o dalle parti comuni; d) una Superficie Utile (SU) ai sensi del DPGR 39/R/2018 superiore a 38 mq. Non è comunque ammesso il mutamento a destinazione residenziale di unità immobiliari ubicate al piano terra aventi affaccio dei vani abitabili a distanza minore di 5 m dalle aree pubbliche e 3 m dagli spazi condominiali, fatte salve quelle unità immobiliari che avevano originariamente una destinazione residenziale legittima. Nel caso in cui le finestre si affaccino su superfici coperte da logge e/o porticati, anche se di tipo privato, la distanza di cui sopra dovrà essere verificata dal filo esterno delle stesse. Per quegli immobili posti al piano terra, già dotati di logge/porticati, anche di tipo privato, la distanza di cui sopra potrà essere misurata dal filo interno delle suddette logge/porticati, a condizione che le stesse non siano modificate e/o arretrate rispetto alla situazione legittimamente esistente.

7. Nelle aree ricadenti nel perimetro dei vincoli ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004 e smi (DM 108/1965 e DM 228/1970) per l'installazione di impianti solari in copertura valgono le limitazioni di cui agli artt. 17 comma 7 e 53 delle presenti NTA.

Nelle aree non interessate da tali vincoli è invece ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in copertura che dovrà essere progettata secondo le indicazioni di cui all'art. 17 comma 7 delle NTA.

In entrambe le aree sopra indicate è ammessa, quale misura integrativa dell'impianto in copertura o sostitutiva dello stesso in caso di impossibilità data dalla classificazione dell'immobile, l'installazione di impianti fotovoltaici a terra o su pergolato con i criteri e le modalità definiti dalla normativa vigente in materia e sempre nei limiti di eventuali parametri urbanistici di zona. È consentita l'installazione di un singolo impianto a terra da realizzarsi nell'area o resede di pertinenza, con un limite di 20 Kw per unità immobiliare, fatta salva la specifica eccezione (\*) per *"aree già urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico e aree di pertinenza dell'edificato privo di valore storico-architettonico"* prevista all'Allegato A della LR 11/2011. Gli impianti fotovoltaici a terra dovranno privilegiare l'utilizzo di superfici antropizzate, degradate o comunque non idonee ad altri usi e dovranno essere realizzati con sistemi fondali tali da ridurre al minimo la nuova impermeabilizzazione dei suoli e sostenere per quanto possibile la naturale infiltrazione delle acque nel sottosuolo.

### **Art. 25 – Aree miste urbane di riqualificazione**

1. Nell'ambito della struttura urbana sono presenti parti di tessuto caratterizzate dalla commistione di funzioni produttive (talvolta dismesse o sottoutilizzate), commerciali, residenziali. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee B di cui al DM 1444/1968. Il PO integra e specifica gli obiettivi e gli indirizzi del PS, attraverso l'analisi dei tessuti urbanizzati della città contemporanea (morfotipi) secondo le indicazioni di cui all'Allegato 2 del PIT "Linee guida per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati della città contemporanea". In particolare nell'ambito urbano di Poggibonsi, cfr Tav. 2 di PO, gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con gli obiettivi relativi alle tipologie *TR6 Tessuto a tipologie miste*. In questi ambiti, il PO individua specifici isolati e/o complessi edilizi per i quali, in relazione alle condizioni di degrado in essere e/o al loro importante ruolo di polarità ed integrazione della struttura urbana, sono definiti gli obiettivi e gli strumenti per la riqualificazione attraverso la disciplina del Titolo V e le Schede Norma di cui all'Allegato I.
2. Sul patrimonio edilizio non interessato dai comparti urbanistici di cui al precedente comma 1 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa nel rispetto dei volumi e delle superfici esistenti. Il mutamento di destinazione d'uso è ammesso purché interessi superfici non eccedenti il 10% della SE complessiva dell'edificio oggetto di intervento e limitatamente alle destinazioni legittimamente presenti alla data di adozione del PO. Sugli edifici di cui sopra sono inoltre attivabili interventi di ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso attraverso le procedure previste per gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'art. 125 della LR 65/2014.

Nelle aree esterne ai comparti e poste lungo l'asse viario di via San Gimignano, è fatta salva la possibilità di attivare, nei limiti dell'attuale consistenza edilizia e dell'altezza esistente, interventi di grado superiore alla ristrutturazione edilizia conservativa con mutamento nell'ambito delle destinazioni legittimamente esistenti, purché lo stesso interessi superfici non eccedenti il 10% della SE complessiva dell'edificio, mediante la presentazione di un Piano di Recupero che preveda comunque la cessione della fascia posta sul fronte strada come indicata nella Tavola PROGETTO DI TERRITORIO - Poggibonsi Nord - Inquadramento 4 (1:2.000) del PO e la cessione di aree a standard in misura non inferiore a quanto previsto al comma 4, dal DM 1444/1968 e dalle normative di settore. Nel rispetto della Scheda di vincolo del DM 108/1965, contenuta nel PIT-PPR, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skyline). Tra gli elaborati da presentare all'AC dovrà pertanto essere prodotta idonea documentazione paesaggistica con la quale si dimostri che l'intervento proposto non pregiudichi l'integrità percettiva, la riconoscibilità, l'intervisibilità reciproca (da e verso) e la leggibilità delle emergenze storiche e architettoniche, nonché l'integrità percettiva degli scenari da queste percepiti e delle visuali panoramiche.

3. Al fine di promuovere interventi unitari in grado di contribuire ad una organica riqualificazione del tessuto urbano e degli standard, il PO individua con specifica simbologia alcune aree ed edifici di carattere residenziale e/o misto che, pur non presentando rilevanti caratteri di degrado, possono contribuire, se inseriti in più ampie operazioni di ristrutturazione urbanistica, alla riqualificazione complessiva del tessuto e degli spazi di interesse collettivo. La possibilità di inserimento di queste aree ed edifici all'interno degli interventi di rigenerazione urbana dei comparti ad essi adiacenti costituisce opzione facoltativa a disposizione dei soggetti attuatori. Al fine di incentivare una più incisiva ed organica riqualificazione del tessuto, il PO prevede in tali casi la possibilità di

recuperare, all'interno di un intervento unitario soggetto a Piano Attuativo in contestuale variante alla Scheda di PO, la totalità della SE esistente ed autorizzata degli edifici in oggetto, che andrà ad incrementare i parametri urbanistici previsti dalla Scheda Norma fermo restando l'obbligo di verifica della dotazione di standard urbanistici rispetto al dimensionamento e alle funzioni complessivamente previste nel comparto.

4. In relazione agli obiettivi di riqualificazione urbanistica, funzionale e percettiva dell'asse stradale di via San Gimignano, negli interventi di trasformazione di cui ai commi 2 e 3 deve essere destinata a standard urbanistici una fascia fronte strada di profondità non inferiore a quella indicata negli elaborati di PO, nella quale prevedere la realizzazione di un percorso ciclopedonale protetto, messa a dimora di alberature e sistemazioni a verde, di parcheggi pubblici e/o spazi pubblici attrezzati e delle relative opere di arredo, secondo le indicazioni e le specifiche fornite dall'Amministrazione Comunale.
5. Nel rispetto della disciplina di cui all'art. 57 delle NTA, all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - Residenza;
  - Industriale - artigianale;
  - Direzionale e di servizio;
  - Commerciale al dettaglio.

Il passaggio tra le categorie suddette costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai sensi art. 99 comma 2 della LR 65/2014, ed è subordinato alla verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici nei casi e con le modalità di cui al successivo art. 57 comma 11.

Al fine di salvaguardare le caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio e i relativi standard abitativi, la creazione di nuovi alloggi mediante frazionamento e/o mutamento di destinazione d'uso è condizionata alla sussistenza dei seguenti requisiti: a) presenza di almeno due vani abitabili, dotati di luce ed areazione diretta; b) presenza di un ulteriore vano per servizi igienico-sanitari; c) accesso autonomo dalla strada pubblica o dalle parti comuni; d) una Superficie Utile (SU) ai sensi del DPGR 39/R/2018 superiore a 38 mq. Non è comunque ammesso il mutamento a destinazione residenziale di unità immobiliari ubicate al piano terra aventi affaccio dei vani abitabili a distanza minore di 5 m dalle aree pubbliche e 3 m dagli spazi condominiali, fatte salve quelle unità immobiliari che avevano originariamente una destinazione residenziale legittima. Nel caso in cui le finestre si affaccino su superfici coperte da logge e/o porticati, anche se di tipo privato, la distanza di cui sopra dovrà essere verificata dal filo esterno delle stesse. Per quegli immobili posti al piano terra, già dotati di logge/porticati, anche di tipo privato, la distanza di cui sopra potrà essere misurata dal filo interno delle suddette logge/porticati, a condizione che le stesse non siano modificate e/o arretrate rispetto alla situazione legittimamente esistente.

6. Nelle aree ricadenti nel perimetro dei vincoli ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004 e smi (DM 108/1965 e DM 228/1970) per l'installazione di impianti solari in copertura valgono le limitazioni di cui agli artt. 17 comma 7 e 53 delle presenti NTA.

Nelle aree non interessate da tali vincoli è invece ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in copertura che dovrà essere progettata secondo le indicazioni di cui all'art. 17 comma 7 delle NTA.

In entrambe le aree sopra indicate è ammessa, quale misura integrativa dell'impianto in copertura o sostituiva dello stesso in caso di impossibilità data dalla classificazione dell'immobile, l'installazione di impianti fotovoltaici a terra o su pergolato con i criteri e le modalità definiti dalla normativa vigente in materia e sempre nei limiti di eventuali parametri urbanistici di zona. È consentita l'installazione di un singolo impianto a terra da realizzarsi nell'area o resede di pertinenza, con un limite di 20 Kw per unità immobiliare, fatta salva la specifica eccezione (\*) per *"aree già urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico e aree di pertinenza dell'edificato privo di valore storico-architettonico"* prevista all'Allegato A della LR 11/2011. Gli impianti fotovoltaici a terra dovranno privilegiare l'utilizzo di superfici antropizzate, degradate o comunque non idonee ad altri usi e dovranno essere realizzati con sistemi fondali tali da ridurre al minimo la nuova impermeabilizzazione dei suoli e sostenere per quanto possibile la naturale infiltrazione delle acque nel sottosuolo.

## **Art. 26 – Strutture ricettive**

1. Il Piano Operativo individua le strutture turistico ricettive di tipo alberghiero ai sensi della LR 86/2016 presenti nel territorio comunale. Per le strutture alberghiere ubicate nel territorio urbanizzato sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa. Per le strutture alberghiere ubicate nel territorio rurale vale la disciplina di cui agli artt. 36 e 37. L'eventuale aumento della capacità ricettiva è ammesso nel rispetto del dimensionamento di PO e previa verifica degli standard urbanistici necessari, in relazione alle tipologie di attività svolte. Tutti gli interventi sono comunque finalizzati all'adeguamento ed al miglioramento dell'offerta ricettiva ed

all'ampliamento dei servizi al turista nel rispetto dei valori ambientali, paesaggistici ed urbanistici del territorio in coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale. Gli ambiti di cui al presente articolo sono assimilati alle zone F di cui al DM 1444/1968.

2. Per le strutture del "Hotel Europa", qualora risulti dismessa l'attività ricettiva e venga comprovata la non convenienza economico-produttiva della stessa struttura ricettiva, è consentito il cambio di destinazione d'uso verso quella residenziale comprensiva di quelle con essa compatibili mediante presentazione e approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) in cui sia verificata la dotazione degli standard e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti.

Il cambio di destinazione d'uso di immobili o parti di essi è pertanto sempre soggetto alla verifica di compatibilità con la tipologia edilizia, con le funzioni già esistenti nell'edificio e con le destinazioni d'uso ammesse nel tessuto insediativo, nel complesso e nell'isolato di appartenenza, ed è subordinato alla verifica dell'adeguatezza delle urbanizzazioni esistenti.

Per tali strutture sono ammessi interventi fino alla demolizione e ricostruzione senza aumento della SE e del volume complessivo, del numero di piani, nonché dell'altezza, tutti legittimamente esistenti. Nel rispetto della Scheda di vincolo del DM 108/1965, contenuta nel PIT-PPR, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skyline). Tra gli elaborati da presentare all'AC dovrà pertanto essere prodotta una idonea documentazione paesaggistica con la quale si dimostri che l'intervento proposto non pregiudichi l'integrità percettiva degli scenari e delle visuali panoramiche che si aprono dalle emergenze storiche e architettoniche individuate dal vincolo.

Il passaggio tra le categorie compatibili costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai sensi art. 99 comma 2 della LR 65/2014, ed è subordinato alla verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici nei casi e con le modalità di cui al successivo art. 57 comma 11.

3. Non sono consentite strutture ricettive in spazi aperti, ad esclusione dell'attività di agriturismo con le limitazioni di cui all'art. 42 co. 7 delle presenti NTA.
4. Nelle aree ricadenti nel perimetro dei vincoli ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004 e smi (DM 108/1965 e DM 228/1970) per l'installazione di impianti solari valgono le limitazioni di cui agli artt. 17 comma 7 e 53 delle presenti NTA.

Nelle aree non interessate da tali vincoli è invece ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in copertura che dovrà essere progettata secondo le indicazioni di cui all'art. 17 comma 7 delle NTA. Qualora sia ammessa l'installazione a terra, se la struttura ricettiva è localizzata in:

- territorio urbanizzato, si rimanda alla disciplina di zona dell'isolato di appartenenza;
- territorio rurale, si rimanda a quanto previsto dal comma 12 dell'art. 41 delle presenti NTA.

### **Art. 27 – Spazi e servizi di interesse collettivo**

1. Tali aree comprendono le parti del territorio destinate a servizi ed attrezzature di interesse generale. In dette zone sono consentiti interventi di iniziativa pubblica, nel rispetto delle specifiche normative di settore, nonché interventi di iniziativa privata convenzionata, in conformità con gli indirizzi ed i parametri di cui alla eventuale specifica Scheda norma. Per il dimensionamento degli interventi di iniziativa pubblica, si rinvia ai progetti predisposti dall'AC sulla base delle esigenze di pubblico interesse, nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi del Piano Strutturale. Per gli interventi di iniziativa privata il dimensionamento è stabilito dalla eventuale Scheda Norma di PO o da specifici atti convenzionali dell'AC, nel rispetto del dimensionamento generale del PS.

I servizi e le attrezzature di interesse generale sono distinti in:

- Servizi di interesse collettivo (*Ic*);
- Servizi scolastici (*Sc*);
- Parcheggi pubblici (*P*);
- Verde pubblico attrezzato;
- Aree ed attrezzature sportive (*Is*);
- Servizi ed impianti tecnologici (*It*);

La disciplina dei suddetti ambiti, corrispondenti alle zone omogenee F di cui al DM 1444/1968, è definita ai commi seguenti. Per la categoria "servizi ed impianti tecnologici" si rimanda all'art. 39.

Il passaggio tra le categorie sopra elencate non comporta la necessità di variante urbanistica in quanto tutte riconducibili alla funzione di servizi di interesse generale.

In caso di interventi di riqualificazione messi in atto da soggetti pubblici è sempre consentita una diversa organizzazione del sistema della mobilità e accessibilità esistente e delle relative aree accessorie di cui

all'art. 38, così come degli spazi per la sosta e del verde, nonché, più in generale, di tutti gli spazi e servizi di interesse generale. In dette aree pubbliche, ad eccezione delle aree a verde pubblico e fatte salve le limitazioni derivanti da vincoli sovraordinati, nonché l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni ambientali e paesaggistiche, è sempre consentita la realizzazione di Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) mediante installazione di pannelli fotovoltaici, prioritariamente in copertura e in misura integrativa a terra, qualora necessario al raggiungimento dell'autoconsumo, secondo le modalità di cui al successivo comma 8.

2.  SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO: queste zone comprendono le parti del territorio destinate a servizi di interesse generale (sedi istituzionali, uffici pubblici, luoghi di attività culturale, religiosa, associativa, ecc.). In dette aree le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso progetti pubblici o privati convenzionati ai sensi della legislazione vigente. Per gli edifici privati i contenuti della convenzione sono specificati all'art. 14 comma 5 delle presenti norme. Per gli edifici individuati dal Piano Operativo come oggetto di tutela in relazione al loro valore storico architettonico, sono ammessi unicamente interventi fino alla categoria del restauro conservativo nel rispetto dei criteri e delle disposizioni di cui al precedente art. 17, sia per gli immobili, che per le aree di pertinenza.
3.  SERVIZI SCOLASTICI: Queste zone comprendono le parti del territorio destinate a servizi pubblici per l'istruzione. In dette zone le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso progetti pubblici, ai sensi della legislazione vigente. Gli interventi dovranno essere preferibilmente attuati attraverso la redazione di un progetto unitario ed organico comprensivo delle sistemazioni a verde e di arredo, anche mediante forme di progettazione partecipata con gli studenti.
4.  PARCHEGGI PUBBLICI: In tali zone il Piano Operativo si attua per intervento pubblico diretto previa approvazione dei relativi progetti esecutivi. Se le aree destinate a parcheggio pubblico di previsione sono comprese in un più ampio comparto urbanistico disciplinato dalle Schede norma di cui all'Allegato I delle Norme Tecniche di Attuazione, possono essere attuate anche da soggetti privati all'interno degli obblighi convenzionali del Piano Attuativo e/o del Progetto Unitario Convenzionato.  
Per eventuali previsioni in aree interessate da vincolo paesaggistico il PO definisce specifici Schemi Direttori, che individuano i criteri di progettazione e realizzazione dei parcheggi pubblici, in coerenza con i valori paesaggistici del territorio urbano e rurale.  
Per l'area degli impianti sportivi comunali di via Marmolada il parcheggio pubblico di previsione dovrà essere realizzato evitando alterazioni significative della morfologia dei luoghi e prevedendo il mantenimento di fasce a verde con funzione di filtro e integrazione paesaggistica con il contesto.  
Nelle aree classificate quali parcheggi pubblici è sempre ammessa l'installazione di colonnine di ricarica elettrica e di impianti solari fotovoltaici su pensiline/pergolati fotovoltaici, finalizzati anche alla creazione di CER, a condizione che siano rispettati i parametri di zona, fatte salve le modalità di cui al successivo comma 8.  
Per i parcheggi pubblici si rinvia anche alle disposizioni del successivo art. 38.
5.  VERDE PUBBLICO ATTEZZATO: queste zone comprendono le parti del territorio destinate alla pubblica fruizione e ad attività del tempo libero. In dette zone le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso progetti pubblici unitari estesi all'intera area di intervento. Se le aree destinate a verde attrezzato di previsione sono comprese in un più ampio comparto urbanistico disciplinato da Scheda Norma, di cui all'Allegato I delle Norme Tecniche di Attuazione, possono essere attuate anche da soggetti privati all'interno degli obblighi convenzionali del Piano Attuativo e/o del Progetto Unitario Convenzionato.  
Nelle aree a verde pubblico attrezzato sono ammessi esclusivamente manufatti funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione collettiva dell'area (quali spogliatoi, servizi igienici, tettoie, pergolati, percorsi pedonali coperti, chioschi, info point, area picnic, attrezzature ludico ricreative ecc.). Sono inoltre consentite strutture di servizio quali bar e punti ristoro fino ad una dimensione massima di 50 mq la cui gestione sia regolata dalla Amministrazione Comunale anche attraverso forme di convenzionamento. I progetti relativi alle aree a verde dovranno verificare l'eventuale presenza di alberature di alto fusto e essenze particolarmente significative, e valutarne l'opportunità di conservazione e/o integrazione nelle sistemazioni di progetto. Contestualmente all'approvazione del progetto unitario l'Amministrazione definisce le regole per la gestione dell'area e dei servizi ivi previsti.  
Per eventuali previsioni in aree interessate da vincolo paesaggistico il PO definisce specifici Schemi Direttori, che individuano i criteri di progettazione e realizzazione degli interventi, in coerenza con i valori paesaggistici del territorio urbano e rurale.  
Per gli edifici individuati dal Piano Operativo come oggetto di tutela in relazione al loro valore storico architettonico, sono ammessi unicamente gli interventi di carattere conservativo ivi previsti, sia per gli immobili che per le aree di pertinenza.

Tutti gli interventi dovranno essere inseriti in un programma organico di riqualificazione e potenziamento del sistema del verde urbano e delle reti ecologiche territoriali, anche attraverso la formazione di uno specifico strumento di settore come il *Piano del Verde Urbano*, per il quale costituiscono riferimento il quadro conoscitivo e gli indirizzi contenuti nello specifico studio elaborato contestualmente alla redazione del PO "Il sistema del verde del comune di Poggibonsi".

6. **Aree ed attrezzature sportive:** Il PO individua interventi di riqualificazione e potenziamento degli impianti e delle attrezzature esistenti. Le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso un progetto unitario di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Gli interventi d'iniziativa privata sono subordinati all'approvazione di uno specifico Piano Attuativo convenzionato e/o Progetti Unitari Convenzionati, nel rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni stabiliti dall'Allegato I- Schede Norma, ove presenti. L'Amministrazione Comunale, in riferimento agli indirizzi espressi da specifici piani di settore ed attraverso singoli convenzionamenti, disciplina i tipi, le caratteristiche e le modalità di gestione degli impianti. All'interno dei singoli comparti e/o ambiti devono essere individuati parcheggi pubblici e/o di uso pubblico in misura adeguata alle potenzialità e funzionalità delle strutture presenti. Gli spazi a parcheggio collegati alle aree sportive dovranno essere caratterizzati da adeguate sistemazioni ambientali e paesaggistiche (alberature, piantumazioni, pavimentazioni permeabili e/o con materiali compatibili, ecc.) in grado di garantirne in corretto inserimento nel contesto urbano e territoriale. Per le attività esistenti a carattere privato sono ammessi, con titolo diretto, gli interventi necessari alla gestione degli impianti, all'adeguamento e/o al rispetto delle normative di settore, anche attraverso ampliamenti funzionali fino ad un incremento massimo di 200 mq di SE.

7. Nelle aree pubbliche è sempre ammesso il posizionamento di fontanelli e altri manufatti di piccole dimensione legati a servizi di interesse generale.

8. Per le aree di cui al comma 1, ad esclusione delle aree a verde pubblico, valgono le seguenti disposizioni in materia di installazione di impianti solari.

Nelle aree ricadenti nel perimetro dei vincoli ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004 e smi (DM 108/1965 e DM 228/1970) per l'installazione di impianti solari valgono le limitazioni di cui agli artt. 17 comma 7 e 53 delle presenti NTA.

Nelle aree non interessate da tali vincoli è invece ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in copertura con le seguenti limitazioni. Nelle aree classificate quali parcheggi pubblici è sempre ammessa l'installazione di impianti solari fotovoltaici su pensiline/pergolati fotovoltaici, finalizzati anche alla creazione di CER, a condizione che siano rispettati i parametri di zona, fatte salve le modalità di cui al successivo comma 8.

È ammessa, quale misura integrativa e secondaria dell'impianto in copertura, l'installazione di impianti fotovoltaici a terra o su pergolato con i criteri e le modalità definiti dalla normativa vigente in materia e sempre nei limiti dei parametri urbanistici di zona, nell'area o resede di pertinenza, fatta salva la specifica eccezione (\*) per "aree già urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico e aree di pertinenza dell'edificato privo di valore storico-architettonico" prevista all'Allegato A della LR 11/2011, fatti salvi i limiti di cumulo di cui all'art. 6 della medesima. Gli impianti fotovoltaici a terra dovranno privilegiare l'utilizzo di superfici antropizzate, degradate o comunque non idonee ad altri usi e dovranno essere realizzati con sistemi fondali tali da ridurre al minimo la nuova impermeabilizzazione dei suoli e sostenere per quanto possibile la naturale infiltrazione delle acque nel sottosuolo.

#### **Art. 28 – Parchi urbani e territoriali**

1. Tali ambiti comprendono aree pubbliche e private aventi funzione di rispetto ed integrazione delle emergenze storiche e monumentali, elementi nodali della rete di connessioni ecologiche e paesaggistiche tra la struttura urbana ed il territorio, riconosciute dal PS quali componenti statutarie del patrimonio territoriale. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee F di cui al DM 1444/1968.
2. Il PO individua come ambiti di cui al presente articolo:
  - il Parco urbano di Poggio Imperiale;
  - il Parco urbano delle mura di Staggia Senese;
  - il Parco fluviale dell'Elsa e dello Staggia.
3. In dette zone il PO prevede l'attuazione, nelle aree di proprietà pubblica, di interventi rivolti alla fruizione collettiva per attività di carattere naturalistico, ricreativo e culturale, alla riqualificazione ambientale e paesaggistica, alla tutela ed alla valorizzazione delle emergenze storiche e culturali e dei relativi contesti. In dette aree possono essere inoltre reperiti spazi pubblici e di interesse collettivo e standard ai sensi del precedente art.

27, a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui al presente articolo. Gli interventi si attuano mediante progetti pubblici estesi ad ambiti organici sotto il profilo funzionale e paesaggistico, eventualmente articolati in stralci funzionali. Per gli ambiti di parco fluviale potranno essere attivati anche specifici accordi a carattere intercomunale. Gli interventi di fruizione (piste ciclabili e percorsi pedonali ex-novo, aree di sosta ecc.), o comunque ogni intervento di trasformazione che non sia espressamente rivolto alla rinaturalizzazione laddove necessaria, dovrà essere preferibilmente effettuato in contesti esterni a quelli naturali, utilizzando il margine dell'urbanizzato o le aree agricole, in modo da non frammentare ulteriormente i corridoi ecologici fluviali e gli ecosistemi limitrofi ad esso legati.

4. All'interno del Parco Urbano di Poggio Imperiale il PO prevede la valorizzazione e lo sviluppo del progetto "Archeodromo", quale significativa ed innovativa esperienza di conoscenza e promozione del patrimonio storico e culturale del territorio.
5. All'interno degli ambiti di cui al comma 2, sono presenti anche aree a carattere privato in relazione di prossimità con la struttura urbana, con presenza di giardini e pertinenze private, aree agricole e boscate. Tali aree, per loro natura ed ubicazione, rivestono un ruolo di rispetto ed integrazione del tessuto urbano, costituendo un valore di connessione ecologica, integrazione funzionale e paesaggistica, in coerenza con il valore statutario attribuitogli dal PS. In tali ambiti sono consentiti gli usi collegati alle legittime funzioni in atto (agricola, residenziale o altro), purché insediate in dette zone urbanistiche, ivi compresa la realizzazione di parcheggi privati, nonché di manufatti pertinenziali ed altre opere prive di rilevanza urbanistica (serre, d'inverno, pergolati, ecc.), con esclusione di interventi di nuova edificazione. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 36, escluso il cambio d'uso per manufatti isolati non residenziali alla data di adozione del PO. Gli interventi dovranno comunque conservare i caratteri tradizionali delle pertinenze e delle aree scoperte, siano esse connotate come giardino urbano che come area rurale, con particolare riferimento agli assetti paesaggistici e vegetazionali esistenti.
6. In relazione agli obiettivi di valorizzazione della fortezza di Poggio Imperiale, l'AC potrà individuare, di concerto con gli Enti competenti, interventi di miglioramento della visibilità del sistema di architetture fortificate, anche attraverso azioni di gestione forestale mirata.
7. Nelle aree ricadenti nel perimetro dei vincoli ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004 e smi (DM 108/1965 e DM 228/1970) per l'installazione di impianti solari valgono le limitazioni di cui agli artt. 17 comma 7 e 53 delle presenti NTA.  
Nelle aree non interessate da tali vincoli è invece ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in copertura che dovrà essere progettata secondo le indicazioni di cui all'art. 17 comma 7 delle NTA. Non sono comunque ammessi impianti fotovoltaici a terra.

#### **Art. 29 – Aree a verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e/o potenziamento degli standard**

1. Tale ambito corrisponde a parti di territorio interne all'UTOE in relazione di prossimità ed integrazione con la struttura urbana, con presenza di giardini e pertinenze private, aree agricole e boscate. Tali aree, per loro natura ed ubicazione, rivestono un ruolo di rispetto ed integrazione del tessuto urbano, costituendo un valore di connessione ecologica, integrazione funzionale e paesaggistica, in coerenza con le disposizioni di PS. Per i motivi richiamati, sono assimilabili a zone omogenee E con valore paesaggistico di cui al DM 1444/1968.
2. In tali ambiti sono consentiti gli usi collegati alle funzioni in atto (residenza, agricoltura, altro), purché insediate in dette zone urbanistiche, ivi compresa la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali a servizio degli insediamenti esistenti. Sono inoltre ammesse attività di fruizione e valorizzazione per usi ricreativi, sportivi, legati al tempo libero nel quadro di interventi pubblici o privati convenzionati. Sono comunque esclusi interventi di nuova edificazione, fatti salvi gli annessi amatoriali ai sensi dell'art. 78 della LR 65/2014 di cui all'art. 47 commi 2 e 3.
3. In tali ambiti il PO potrà programmare, con atti specifici, la realizzazione di standard urbanistici, anche connessi funzionalmente ad interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana, ampliamento e completamento delle aree produttive, ecc mediante progetti di iniziativa pubblica.
4. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 36 comma 9, escluso il cambio d'uso per manufatti isolati non residenziali alla data di adozione del PO, ubicati all'esterno del perimetro del centro abitato. Per i manufatti ricompresi all'interno del perimetro del centro abitato, di cui all'art. 9 delle presenti NTA, le destinazioni ammissibili sono quelle di cui all'art. 57 co. 5 e 6. Il passaggio tra dette categorie costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai sensi art. 99 comma 2 della LR 65/2014, ed è

subordinato alla verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici nei casi e con le modalità di cui al successivo art. 57 comma 11. Per la sistemazione degli spazi esterni pertinenziali agli edifici si rinvia alle disposizioni di cui al successivo art. 50, in quanto assimilabili.

5. Le sistemazioni ambientali e le eventuali opere di arredo dovranno essere finalizzate a consentirne la fruizione naturalistica da parte della cittadinanza (percorsi, alberature, aree di sosta, ecc.). Con proprio atto l'Amministrazione può definire le regole per la gestione di specifiche aree e dei servizi ivi previsti, previa definizione di un progetto unitario esteso all'intera area o a sue porzioni funzionali.
6. Non è ammessa la realizzazione di parcheggi o qualsiasi altro tipo di trasformazione estensiva (compresi usi sportivi, ricreativi ecc.), nelle aree naturali, seminaturali e agricole limitrofe ai corsi d'acqua, in modo da mantenere e possibilmente ampliare la fascia di pertinenza fluviale ecologicamente funzionale, e mantenere un sufficiente collegamento con i tratti fluviali esterni all'ambito urbano.
7. Nelle aree ricadenti nel perimetro dei vincoli ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004 e smi (DM 108/1965 e DM 228/1970) per l'installazione di impianti solari valgono le limitazioni di cui agli artt. 17 comma 7 e 53 delle presenti NTA.

Nelle aree non interessate da tali vincoli è invece ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in copertura che dovrà essere progettata secondo le indicazioni di cui all'art. 17 comma 7 delle NTA.

È ammessa, quale misura integrativa dell'impianto in copertura o sostituiva dello stesso in caso di impossibilità data dalla classificazione dell'immobile, l'installazione di impianti fotovoltaici a terra o su pergolato con i criteri e le modalità definiti dalla normativa vigente in materia. È consentita l'installazione di un singolo impianto a terra da realizzarsi nell'area o resede di pertinenza, con un limite di 5 Kw per unità immobiliare. Gli impianti fotovoltaici a terra dovranno privilegiare l'utilizzo di superfici antropizzate, degradate o comunque non idonee ad altri usi e dovranno essere realizzati con sistemi fondali tali da ridurre al minimo la nuova impermeabilizzazione dei suoli e sostenere per quanto possibile la naturale infiltrazione delle acque nel sottosuolo.

## SEZIONE II – LE AREE PRODUTTIVE

### Art. 30 – Tessuto produttivo consolidato

1. Tali zone comprendono le parti di territorio interessate da insediamenti a prevalente destinazione produttiva, caratterizzate da un tessuto consolidato formatosi mediante interventi diretti o piani attuativi ormai conclusi. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee D di cui al DM 1444/1968. Il PO integra e specifica gli obiettivi e gli indirizzi del PS, attraverso l'analisi dei tessuti urbanizzati della città contemporanea (morfotipi) secondo le indicazioni di cui all'Allegato 2 del PIT "Linee guida per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati della città contemporanea".

In particolare a Foci gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con gli obiettivi relativi alle tipologie *T.PS.2 Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali*, mentre a Drove e Pian dei Peschi gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con gli obiettivi relativi alle tipologie *T.PS.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare*.

2. In queste zone gli interventi sono prevalentemente finalizzati al completamento ed alla riqualificazione degli insediamenti produttivi esistenti, mediante criteri e modalità d'intervento tali da garantire prioritariamente il mantenimento della capacità produttiva, il miglioramento e la riqualificazione del patrimonio edilizio, la dotazione di standard urbanistici, il miglioramento dell'immagine urbana e paesaggistica, anche attraverso la qualificazione dei margini edificati.

Il Piano Operativo promuove ed incentiva la capacità di riqualificazione ed innovazione degli insediamenti produttivi verso i settori dell'innovazione tecnologica e della ricerca scientifica, nonché la loro qualità ambientale ed ecologica (uso di energie rinnovabili, efficientamento energetico, integrazione nel paesaggio). In tal senso sono da favorire interventi che comportino offerta di spazi ed opportunità per la ricerca e la formazione avanzata, anche legate alle vocazioni del territorio, contribuendo alla competitività dell'economia poggibonese e del suo sistema produttivo.

3. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale e al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino alla integrale demolizione e ricostruzione, senza modifica del disegno dei lotti e comportanti solo adeguamento delle opere di

urbanizzazione esistenti, finalizzati al riordino ed alla riqualificazione urbanistica e funzionale del tessuto produttivo esistente, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Indice di copertura: IC = 56%

SE massima: Il doppio della superficie coperta

Altezza massima degli edifici: 10,00 m

Piani utili massimi: 2

Nei lotti liberi sono consentiti interventi di nuova edificazione, nel rispetto dei parametri di cui sopra ed a condizione che le aree interessate non siano pertinenze di edifici o aree comunque già edificate e/o che non abbiano concorso a determinare in qualsiasi modo l'edificazione di edifici esistenti, salvo che siano ricondotti a tale condizione con interventi di demolizione. Per tali aree, soggette ad intervento edilizio diretto e riconducibili alle fattispecie previste dall'art. 95 comma 3 lett. d) della LR 65/2014, valgono le disposizioni di cui al comma 11 dello stesso articolo della LR.

Sono ammissibili deroghe al parametro di altezza massima sopra descritto unicamente per comprovate esigenze produttive, previa verifica di compatibilità e comunque un'altezza massima non superiore a 14 m.

4. Le nuove costruzioni e gli interventi di ampliamento dovranno rispettare la distanza dalla viabilità pubblica previste dalla normativa vigente (cfr art. 18) e gli allineamenti degli edifici esistenti, ove abbiano carattere prevalente sul fronte interessato.
5. Nelle aree identificate negli elaborati di PO con il simbolo "ID", derivanti da Piani Attuativi convenzionati, una volta che le opere di urbanizzazione siano collaudate dall'Amministrazione Comunale, nei residui lotti liberi sono ammessi interventi di nuova edificazione quale completamento dei piani attuativi approvati, ancorché decaduti, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi sotto indicati:

#### **ID1 (Tigli 1) - ID3 (San Michele) – ID4 (Tigli 2):**

Indice di copertura: IC = 46%

SE massima: il doppio della superficie coperta (ai sensi art. 67 comma 1 del PS)

Altezza massima degli edifici: 10,00 m

Piani utili massimi: 2

#### **ID2 (Foci):**

Lotto ID2a: Sup. coperta max mq 1049 - SE massima: il doppio della superficie coperta

Lotto ID2c: Sup. coperta max mq 1565 - SE massima: il triplo della superficie coperta

Lotto ID2d: Sup. coperta max mq 14252 - SE massima: il doppio della superficie coperta

Lotto ID2g: Sup. coperta max mq 11727 - SE massima: il doppio della superficie coperta

Lotto ID2h: Sup. coperta max mq 3981 - SE massima: il doppio della superficie coperta

Altezza massima degli edifici: 10,00 m

Nelle zone ID valgono inoltre le seguenti disposizioni:

È ammesso l'accorpamento di più lotti contigui. Laddove la morfologia dell'area lo renda necessario, è ammessa l'unificazione del piano di imposta degli edifici e delle pertinenze, fino ad un'altezza di + 1,50 m rispetto all'attuale piano di campagna ed un'altezza massima di 13,00 m, fermi restando i parametri di dimensionamento sopra riportati.

In coerenza con i Piani Attuativi approvati, sono ammesse le destinazioni industriale/artigianale e commercio all'ingrosso/depositi, ad esclusione dei lotti individuati con la sigla "ID2a", per il quale sono ammesse esclusivamente le funzioni Commerciale nella forma di media struttura di vendita e Direzionale di Servizio, ciascuna per una SE non superiore al 50% di quella massima ammissibile sul lotto. Per il lotto "ID2c" è ammessa la funzione direzionale e di servizio fino al 67% e il Commerciale sempre nella forma di media struttura di vendita fino al 33%. È inoltre individuato con la sigla "ID2e" il lotto già edificato per il quale, nel rispetto di quanto previsto dal precedente RU, è ammesso il mutamento di destinazione d'uso alla funzione direzionale e di servizio per una SE massima pari a 4602 mq, esclusivamente attraverso intervento diretto convenzionato subordinato al reperimento delle dotazioni di standard richieste dal DM 1444/1968 per le funzioni da insediare. Per il lotto ID2g è ammesso il frazionamento in più lotti in conformità al Piano Attuativo ancorché scaduto.

Nelle sottozone ID3 (San Michele) e ID4 (Tigli2) sono ammesse, oltre alle destinazioni industriale/artigianale e commercio all'ingrosso, destinazioni commerciali e direzionali nelle quantità e nei lotti individuati dal relativo Piano Attuativo. Per tali lotti le destinazioni commerciale e direzionale si intendono assimilabili in quanto comportano la medesima dotazione di standard, fermo restando l'obbligo di reperimento dei parcheggi privati e di relazione previsti dalla normativa vigente.

Qualora all'interno delle zone ID siano presenti e/o previste aree pubbliche destinate ad opere di urbanizzazione e standard (realizzate in attuazione dei Piani Attuativi approvati o da realizzare quale dotazione aggiuntiva), tali aree si intendono prive di capacità edificatoria e non concorrono alla determinazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione non risultino ancora completate e/o acquisite al demanio comunale sono ammessi, qualora valutati positivamente dai competenti uffici dell'Amministrazione Comunale, interventi di modifica delle stesse purché realizzati, senza riduzione del costo, con parità di superficie o superiore, senza riduzione della complessiva dotazione degli standard di legge, con particolare riferimento agli spazi riservati alla sosta, e senza alcun incremento della capacità edificatoria.

Fermi restando i parametri e le disposizioni di cui sopra, negli ambiti di cui al presente comma l'edificazione avverrà con intervento diretto nel rispetto dell'impianto urbanistico, degli allineamenti, e delle prescrizioni contenute nei Piani Attuativi approvati, purché non in contrasto con il presente articolo. Per le destinazioni Direzionale e di servizio e Commerciale al dettaglio, nei limiti delle quantità sopra individuate, valgono le specifiche riportate al successivo comma 9.

Sono ammesse le deroghe all'altezza massima di zona per esigenze produttive di cui al comma 3 del presente articolo. È inoltre ammessa l'installazione di strutture rimovibili di cui al successivo comma 10.

Nei lotti già edificati sono ammessi interventi fino alla integrale demolizione e ricostruzione, senza modifica del disegno dei lotti e comportanti solo adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti,, nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni sopra richiamate.

6. Nelle aree individuate negli elaborati grafici di PO come "Aree per deposito, stoccaggio ed esposizione di beni e materiali connessi alle attività produttive (AD)" è ammessa unicamente la realizzazione di strutture di servizio all'attività fino ad un indice di copertura massimo del 5% dell'area. Tali strutture devono avere carattere non permanente ed essere rimosse alla cessazione dell'attività. Sono inoltre ammesse le strutture rimovibili di cui al successivo comma 10.
7. In attuazione degli obiettivi di riqualificazione del tessuto produttivo, oltre agli interventi di ampliamento e integrale demolizione e ricostruzione, senza modifica del disegno dei lotti e comportanti solo adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti, di cui al comma 3, sono ammessi anche interventi di ristrutturazione urbanistica con l'accorpamento e la riorganizzazione planivolumetrica unitaria di organismi edilizi ubicati in lotti adiacenti, al fine di migliorare l'efficienza dell'assetto urbanistico e di garantire il reperimento di standard. Per gli interventi di cui al presente comma è applicabile un incremento premiale fino al 10% della SE complessiva consentita, in deroga ai parametri di cui al comma 3 e fermo restando il rispetto degli standard. Per tali ampliamenti valgono le disposizioni di cui all'art. 13 comma 1 punto VII e VIII. Gli interventi sono subordinati alla formazione di un Piano Attuativo qualora collegati alla realizzazione di standard e/o opere di urbanizzazione pubblica. Nel caso di copertura piana, l'estremità superiore, da considerare ai fini del calcolo dell'altezza massima ammessa degli edifici di cui ai commi 3 e 5 del presente articolo, deve essere misurata alla linea di intersezione tra il muro o delimitazione perimetrale dell'edificio e la linea di intradosso del solaio di copertura, diversamente da quanto prescritto all'art. 18 del DPGR 39/R/2018.
8. Nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Edilizio, è ammessa la realizzazione di volumi tecnici necessari per la conduzione dell'attività produttiva, come definiti all'art. 63 del DPGR 39/R/2018.
9. All'interno del tessuto produttivo consolidato, in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 57 delle presenti NTA, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - Industriale ed artigianale;
  - Direzionale E.3 e di servizio E.4, limitatamente alle attività di supporto alle funzioni produttive, come individuate nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui al Titolo IV Capo V delle presenti Norme; sono inoltre ammesse attività di servizio a carattere privato che per caratteristiche specifiche non sono compatibili con il tessuto residenziale (palestre).
  - Commerciale al dettaglio di medie strutture, limitatamente alle categorie merceologiche non compatibili con il tessuto residenziale, ed attività di somministrazione di alimenti e bevande, come individuate nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui al Titolo IV Capo V delle presenti Norme;
  - Commerciale all'ingrosso e depositi

Il passaggio tra le categorie suddette costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai sensi art. 99 comma 2 della LR 65/2014, ed è subordinato alla verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici nei casi e con le modalità di cui al successivo art. 57 comma 11. Sono fatte salve le deroghe ammesse dalla LR 65/2014 nell'ambito dell'utilizzo di immobili a destinazione industriale o artigianale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola. Nel caso che le variazioni d'uso interessino unità immobiliari ubicate in più ampi comparti o complessi edilizi, le verifiche dovranno essere estese alla totalità dei lotti o fabbricati.

Per gli immobili aventi legittime destinazioni diverse da quelle sopra elencate, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa con divieto di frazionamento e/o aumento delle unità immobiliari.

10. Nel rispetto delle modalità previste dal Regolamento Edilizio, è consentita la realizzazione di strutture rimovibili finalizzate al soddisfacimento di esigenze produttive aventi carattere di straordinarietà ed urgenza, purché siano rispettate le quantità minime di superficie permeabile previste dalla normativa vigente.
11. All'interno degli ambiti di cui al presente articolo, il PO evidenzia con il simbolo CA l'area occupata dal Consorzio Agrario esistente. In tale area sono ammessi interventi finalizzati al mantenimento ed al potenziamento dell'attività in essere, o, in alternativa, alla riconversione verso funzioni di logistica, deposito e commercio all'ingrosso, in coerenza con gli indirizzi di cui all'art. 87 del vigente Piano Strutturale. Sono ammessi interventi fino alla integrale demolizione e ricostruzione, senza modifica del disegno dei lotti e comportanti solo adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti, finalizzati al riordino ed alla riqualificazione urbanistica e funzionale del complesso esistente, nel limite di un incremento non superiore al 10% della SE. Per tali ampliamenti valgono le disposizioni di cui all'art. 13 comma 1 punto VII e VIII.
12. Nelle aree ricadenti nel perimetro dei vincoli ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004 e smi (DM 108/1965 e DM 228/1970) per l'installazione di impianti solari valgono le limitazioni di cui agli artt. 17 comma 7 e 53 delle presenti NTA.

Nelle aree non interessate da tali vincoli è invece ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in copertura che dovrà essere progettata secondo le indicazioni di cui all'art. 17 comma 7 delle NTA.

È ammessa, quale misura integrativa e secondaria dell'impianto in copertura o sostitutiva dello stesso, nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di tale modalità di installazione per ragioni tecniche correlate alle caratteristiche delle coperture stesse, l'installazione di impianti fotovoltaici a terra o su pergolato con i criteri e le modalità definiti dalla normativa vigente in materia e sempre nei limiti dei parametri urbanistici di zona, nell'area o resede di pertinenza. Per gli impianti a terra è fatta salva la specifica eccezione (\*) per *“aree già urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico e aree di pertinenza dell'edificato privo di valore storico-architettonico”* prevista all'Allegato A della LR 11/2011, fatti salvi i limiti di cumulo di cui all'art. 6 della medesima. Gli impianti fotovoltaici a terra dovranno privilegiare l'utilizzo di superfici antropizzate, degradate o comunque non idonee ad altri usi e dovranno essere realizzati con sistemi fondali tali da ridurre al minimo la nuova impermeabilizzazione dei suoli e sostenere per quanto possibile la naturale infiltrazione delle acque nel sottosuolo.

### **Art. 31 – Insediamenti produttivi in fase di attuazione**

1. Tali zone comprendono le aree facenti parte di comparti urbanistici la cui attuazione è regolata da atti pubblici o convenzioni antecedenti all'entrata in vigore del PO; in tali aree sono ammessi, fino alla decadenza dei rapporti convenzionali, gli interventi previsti dai Piani Attuativi convenzionati, così come modificati da successive Varianti anche di RU. Detti ambiti sono assimilati alle zone omogenee D di cui al DM 1444/1968.
2. Eventuali varianti ai Piani Attuativi convenzionati sono ammesse in conformità al dimensionamento di PS ed alla disciplina stabilita dal PO all'art. 30 comma 9 delle NTA, fermi restando i parametri dimensionali complessivamente stabiliti dalla originaria Scheda Norma del RU previgente e la verifica della dotazione di standard urbanistici rispetto alle eventuali nuove funzioni previste.
3. Nelle aree ricadenti nel perimetro dei vincoli ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004 e smi (DM 108/1965 e DM 228/1970) per l'installazione di impianti solari valgono le limitazioni di cui agli artt. 17 comma 7 e 53 delle presenti NTA.

Nelle aree non interessate da tali vincoli è invece ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in copertura che dovrà essere progettata secondo le indicazioni di cui all'art. 17 comma 7 delle NTA.

È ammessa, quale misura integrativa e secondaria dell'impianto in copertura o sostitutiva dello stesso, nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di tale modalità di installazione per ragioni tecniche correlate alle caratteristiche delle coperture stesse, l'installazione di impianti fotovoltaici a terra o su pergolato con i criteri e le modalità definiti dalla normativa vigente in materia e sempre nei limiti dei parametri urbanistici di zona, nell'area o resede di pertinenza. Per gli impianti a terra è fatta salva la specifica eccezione (\*) per *“aree già urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico e aree di pertinenza dell'edificato privo di valore storico-architettonico”* prevista all'Allegato A della LR 11/2011, fatti salvi i limiti di cumulo di cui all'art. 6 della medesima. Gli impianti fotovoltaici a terra dovranno privilegiare l'utilizzo di superfici antropizzate, degradate o comunque non idonee ad altri usi e dovranno essere realizzati con sistemi fondali tali da ridurre al minimo la nuova impermeabilizzazione dei suoli e sostenere per quanto possibile la naturale infiltrazione delle acque nel sottosuolo.

## Art. 32 – Aree a prevalente destinazione commerciale direzionale

1. Tali zone comprendono le parti di territorio originate da interventi pianificati (Salceto) e/o caratterizzate da un tessuto produttivo consolidato che nel tempo ha perso il carattere di zona industriale artigianale per assumere una connotazione prevalentemente commerciale, anche in relazione al posizionamento sugli assi viari di accesso alla città (via Pisana). Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee D di cui al DM 1444/1968. Il PO integra e specifica gli obiettivi e gli indirizzi del PS, attraverso l'analisi dei tessuti urbanizzati della città contemporanea (morfortipi) secondo le indicazioni di cui all'Allegato 2 del PIT "Linee guida per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati della città contemporanea". In particolare a Foci Lame gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con gli obiettivi relativi alle tipologie *T.PS.2 Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali*.

2. In queste zone gli interventi sono prevalentemente finalizzati alla riqualificazione urbanistica e funzionale degli insediamenti esistenti, mediante criteri e modalità d'intervento tali da garantire prioritariamente la riqualificazione del tessuto, la dotazione di standard urbanistici e spazi pubblici, il miglioramento dell'immagine urbana e paesaggistica, da perseguire prioritariamente attraverso la riqualificazione degli assi viari principali ed il potenziamento delle connessioni funzionali ed ecologiche con gli ambiti fluviali limitrofi.

Il Piano Operativo promuove ed incentiva per queste aree la formazione di un tessuto organicamente integrato con la struttura urbana, caratterizzato da una adeguata pluralità di funzioni (commerciali, direzionali e di servizio). È comunque consentito il mantenimento delle attività artigianali industriali in atto, ove non diano luogo a situazioni di degrado e/o incompatibilità con il contesto urbanistico ed ambientale. Per le attività artigianali-industriali in atto localizzate nella zona di via Pisana, qualora sussistano motivate esigenze produttive e il lotto urbanistico è interamente a destinazione produttiva-artigianale, è ammessa la possibilità di realizzare un ampliamento "*una tantum*" fino al 10% della SE legittimamente esistente a condizione che sia sempre verificato il Indice di Copertura di cui al comma 2, pari al 56% della Superficie Fondiaria. Per le suddette attività artigianali sono inoltre consentiti limitati ampliamenti dell'altezza, rispetto a quella legittimamente esistente, senza incremento di SE, qualora necessari per l'installazione di macchinari e di apparecchiature connessi a comprovate esigenze produttive. Per tali ampliamenti valgono le disposizioni di cui all'art. 13 comma 1 punto VII e VIII.

3. Negli interventi che comportano la riorganizzazione planivolumetrica degli organismi edilizi esistenti deve essere garantita la permeabilità visiva ed il collegamento pedonale con gli ambiti fluviali al contorno, nonché il miglioramento dei rapporti mutui con gli insediamenti residenziali a margine.

Dovrà essere inoltre assicurata l'individuazione di adeguate fasce di rispetto a fini di salvaguardia e sicurezza idraulica, nel rispetto delle specifiche condizioni alla trasformazione contenute nel PO

4. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale e al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino alla integrale demolizione e ricostruzione, senza modifica del disegno dei lotti e comportanti solo adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti, finalizzati al riordino ed alla riqualificazione urbanistica e funzionale del tessuto produttivo esistente, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

*Via Pisana:*

Indice di copertura: IC = 56%

SE massima: Il doppio della superficie coperta

Altezza massima degli edifici: 10,00 m

Piani utili massimi: 2

Nel caso di copertura piana, l'estremità superiore, da considerare ai fini del calcolo dell'altezza massima ammessa degli edifici di cui sopra, deve essere misurata alla linea di intersezione tra il muro o delimitazione perimetrale dell'edificio e la linea di intradosso del solaio di copertura, diversamente da quanto prescritto all'art. 18 del DPGR 39/R/2018.

*Salceto:*

Sono ammessi interventi fino alla integrale demolizione e ricostruzione, senza modifica del disegno dei lotti e comportanti solo adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti, nel rispetto dei parametri urbanistici esistenti (Indice di copertura, SE, Altezza massima, n. di piani).

5. In attuazione degli obiettivi di riqualificazione del tessuto urbano, gli interventi di ampliamento e integrale demolizione e ricostruzione, senza modifica del disegno dei lotti e comportanti solo adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti, di cui al comma 3 possono prevedere anche l'accorpamento e la riorganizzazione planivolumetrica unitaria di organismi edilizi ubicati in lotti contigui, al fine di migliorare l'efficienza dell'assetto urbanistico e di garantire il reperimento di standard urbanistici. Al fine di incentivare tali operazioni di riqualificazione urbanistica, per gli interventi di cui al presente comma è applicabile un incremento premiale fino

al 10% della SE massima consentita. Per tali ampliamenti valgono le disposizioni di cui all'art. 13 comma 1 punto VII e VIII.

6. Gli interventi sono subordinati alla formazione di un Progetto Unitario Convenzionato qualora collegati alla realizzazione di standard e/o opere di urbanizzazione pubblica.
7. All'interno delle aree di cui al presente articolo, in coerenza con la disciplina di cui al successivo art. 57 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Direzionale e di servizio;
- Commerciale al dettaglio nelle forme di esercizi a grande fabbisogno di superficie, diversi dalle grandi strutture, e della media struttura di vendita ed attività di somministrazione di alimenti e bevande. Per l'area di Salceto sono inoltre ammesse destinazioni commerciali nella forma dell'esercizio di vicinato.

Il passaggio tra le categorie suddette costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai sensi art. 99 comma 2 della LR 65/2014, ed è subordinato alla verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici nei casi e con le modalità di cui al successivo art. 57 comma 11.

Per gli immobili aventi legittime destinazioni diverse da quelle ivi elencate, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa con divieto di frazionamento e/o aumento delle unità immobiliari.

8. Tutti gli interventi che comportano incremento dei carichi urbanistici ai sensi dell'art. 184 comma 1 della LR 65/2014 sono subordinati al reperimento delle dotazioni di standard e di parcheggi privati e di relazione previste dalla normativa vigente e devono essere attuati attraverso Progetto Unitario Convenzionato.

In relazione agli obiettivi di riqualificazione urbanistica, funzionale e percettiva dell'asse stradale di Via Pisana, per gli interventi che interessano tale ambito deve essere destinata a standard urbanistici una fascia fronte strada di profondità non inferiore a quella indicata negli elaborati di PO, nella quale prevedere la realizzazione di un percorso ciclopedonale protetto, messa a dimora di alberature e sistemazioni a verde, di parcheggi pubblici e/o spazi pubblici attrezzati e delle relative opere di arredo, secondo le indicazioni e le specifiche fornite dall'Amministrazione Comunale. Tale fascia fronte strada potrà inoltre essere utilizzata per la programmazione di successivi interventi di adeguamento della viabilità principale, in coerenza con gli obiettivi di PS. A tal fine, l'AC potrà intervenire riorganizzando le aree in fronte strada nell'ambito di un progetto complessivo di riqualificazione, eventualmente in coordinamento con il Comune di Barberino Tavarnelle. L'eventuale sottrazione di standard potrà essere compensata attraverso specifici atti di programmazione.

Gli spazi a parcheggio pubblico da cedere all'AC ai sensi del DM 1444/1968 dovranno essere ubicati in prossimità della viabilità pubblica e direttamente accessibili da questi. Gli spazi a verde pubblico potranno anche essere ubicati in aree esterne al comparto, purché funzionalmente collegate alla rete dei percorsi ciclopedonali esistenti e/o programmati dall'AC. In alternativa, l'AC potrà prevedere la monetizzazione degli stessi, finalizzata alla realizzazione di aree a verde strategiche per la rete del verde urbano comunale.

9. Nelle aree ricadenti nel perimetro dei vincoli ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004 e smi (DM 108/1965 e DM 228/1970) per l'installazione di impianti solari valgono le limitazioni di cui agli artt. 17 comma 7 e 53 delle presenti NTA.

Nelle aree non interessate da tali vincoli è invece ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in copertura che dovrà essere progettata secondo le indicazioni di cui all'art. 17 comma 7 delle NTA.

È ammessa, quale misura integrativa e secondaria dell'impianto in copertura o sostitutiva dello stesso, nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di tale modalità di installazione per ragioni tecniche correlate alle caratteristiche delle coperture stesse, l'installazione di impianti fotovoltaici a terra o su pergolato con i criteri e le modalità definiti dalla normativa vigente in materia e sempre nei limiti dei parametri urbanistici di zona, nell'area o resede di pertinenza. Per gli impianti a terra è fatta salva la specifica eccezione (\*) per *“aree già urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico e aree di pertinenza dell'edificato privo di valore storico-architettonico”* prevista all'Allegato A della LR 11/2011, fatti salvi i limiti di cumulo di cui all'art. 6 della medesima. Gli impianti fotovoltaici a terra dovranno privilegiare l'utilizzo di superfici antropizzate, degradate o comunque non idonee ad altri usi e dovranno essere realizzati con sistemi fondali tali da ridurre al minimo la nuova impermeabilizzazione dei suoli e sostenere per quanto possibile la naturale infiltrazione delle acque nel sottosuolo.

### **Art. 33 – Aree miste interne o al margine degli insediamenti produttivi**

1. Tali zone comprendono le parti di territorio caratterizzate da insediamenti misti interni o al margine del tessuto a prevalente destinazione produttiva delle UTOE 2 (Foci) e 5 (Pian dei Peschi). Detti ambiti sono assimilati alle zone omogenee D di cui al DM 1444/1968. Il PO integra e specifica gli obiettivi e gli indirizzi del PS, attraverso l'analisi dei tessuti urbanizzati della città contemporanea (morfotipi) secondo le indicazioni di cui all'Allegato 2 del PIT

“Linee guida per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati della città contemporanea”. In particolare gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con gli obiettivi relativi alle *tipologie T.PS.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare a Pian dei Peschi*, mentre a Foci quale *T.PS.2 Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali*.

2. In queste zone gli interventi sono prevalentemente finalizzati alla riqualificazione urbanistica e funzionale degli insediamenti esistenti, mediante criteri e modalità d'intervento tali da garantire prioritariamente la formazione di un tessuto urbano funzionalmente integrato con la struttura insediativa produttiva, il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio mediante l'attivazione di funzioni coerenti e compatibili, il miglioramento della dotazione di standard ove necessaria.
3. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale e al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino alla integrale demolizione e ricostruzione, senza modifica del disegno dei lotti e comportanti solo adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti, finalizzati al riordino ed alla riqualificazione urbanistica e funzionale del tessuto. Gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione, di cui sopra, e/o ampliamento non possono comportare un aumento di SE, VE e altezza della sagoma dell'edificio, superiore al 10% rispetto alla situazione esistente ed autorizzata. Per tali ampliamenti valgono le disposizioni di cui all'art. 13 comma 1 punto VII e VIII. Per gli edifici presenti al 1939 sono ammessi interventi fino al *Restauro e risanamento conservativo*.
4. Nel rispetto della disciplina di cui all'art. 57 delle NTA, all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - Residenza;
  - Direzionale e di servizio;
  - Commerciale al dettaglio limitatamente ad attività di somministrazione alimenti e bevande.

Il passaggio tra le categorie suddette costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai sensi art. 99 comma 2 della LR 65/2014, ed è subordinato alla verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici nei casi e con le modalità di cui al successivo art. 57 comma 11.

Al fine di salvaguardare le caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio ed i relativi standard abitativi, la creazione di nuovi alloggi mediante frazionamento e/o mutamento di destinazione d'uso è condizionata alla sussistenza dei seguenti requisiti: a) presenza di almeno due vani abitabili, dotati di luce ed areazione diretta; b) presenza di un ulteriore vano per servizi igienico-sanitari; c) accesso autonomo dalla strada pubblica o dalle parti comuni; d) una Superficie Utile (SU) ai sensi del DPGR 39/R/2018 superiore a 38 mq. Non è comunque ammesso il mutamento a destinazione residenziale di unità immobiliari ubicate al piano terra aventi affaccio dei vani abitabili a distanza minore di 5 m dalle aree pubbliche e 3 m dagli spazi condominiali, fatte salve quelle unità immobiliari che avevano originariamente una destinazione residenziale legittima. Nel caso in cui le finestre si affaccino su superfici coperte da logge e/o porticati, anche se di tipo privato, la distanza di cui sopra dovrà essere verificata dal filo esterno delle stesse. Per quegli immobili posti al piano terra, già dotati di logge/porticati, anche di tipo privato, la distanza di cui sopra potrà essere misurata dal filo interno delle suddette logge/porticati, a condizione che le stesse non siano modificate e/o arretrate rispetto alla situazione legittimamente esistente.

5. Gli elaborati grafici di PO individuano gli edifici ed i complessi edilizi classificati “di rilevante valore”, per i quali sono ammessi interventi fino al restauro conservativo nel rispetto dei criteri e delle disposizioni di cui al precedente art. 17.
6. Nelle aree ricadenti nel perimetro dei vincoli ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004 e smi (DM 108/1965 e DM 228/1970) per l'installazione di impianti solari in copertura valgono le limitazioni di cui agli artt. 17 comma 7 e 53 delle presenti NTA.

Nelle aree non interessate da tali vincoli è invece ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in copertura che dovrà essere progettata secondo le indicazioni di cui all'art. 17 comma 7 delle NTA.

In entrambe le aree sopra indicate è ammessa, quale misura integrativa dell'impianto in copertura o sostitutiva dello stesso in caso di impossibilità data dalla classificazione dell'immobile, l'installazione di impianti fotovoltaici a terra o su pergolato con i criteri e le modalità definiti dalla normativa vigente in materia e sempre nei limiti dei parametri urbanistici di zona. È consentita l'installazione di un singolo impianto a terra da realizzarsi nell'area o resede di pertinenza, con un limite di 20 Kw per unità immobiliare, fatta salva la specifica eccezione (\*) per “*aree già urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico e aree di pertinenza dell'edificato privo di valore storico-architettonico*” prevista all'Allegato A della LR 11/2011. Gli impianti fotovoltaici a terra dovranno privilegiare l'utilizzo di superfici antropizzate, degradate o comunque non idonee ad altri usi e dovranno essere realizzati con sistemi fondali tali da ridurre al minimo la nuova impermeabilizzazione dei suoli e sostenere per quanto possibile la naturale infiltrazione delle acque nel sottosuolo.

### Art. 34 – Aree per attività estrattive

1. Sono le zone del territorio comunale (Villore e Lisoia) destinate ad attività estrattive di materiali inerti, nel rispetto dei vigenti Piani di Settore. Le attività ammesse sono esclusivamente quelle previste dai suddetti Piani, limitatamente al completamento delle potenzialità residue, come disciplinate da specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale. Il PO disciplina tali attività mediante specifiche Schede Norma di cui all'Allegato I alle NTA.
2. Le aree sono classificate D ai sensi del DM 1444 del 2 aprile 1968 fintanto che permane l'attività estrattiva. Concluso il piano di coltivazione e le relative sistemazioni, se non diversamente previsto da specifico piano di recupero ambientale, assumono la destinazione delle aree agricole contermini.
3. Nelle aree ricadenti nel perimetro dei vincoli ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004 e smi (DM 108/1965 e DM 228/1970) per l'installazione di impianti solari valgono le limitazioni di cui agli artt. 17 comma 7 e 53 delle presenti NTA.

Nelle aree non interessate da tali vincoli è invece ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in copertura che dovrà essere progettata secondo le indicazioni di cui all'art. 17 comma 7 delle NTA.

È ammessa, l'installazione di impianti fotovoltaici a terra con i criteri e le modalità definiti dalla normativa vigente in materia, nell'area o resede di pertinenza. Per gli impianti a terra è fatta salva la specifica eccezione (\*\*, lett. a) per "aree degradate" prevista all'Allegato A della LR 11/2011, fatti salvi i limiti di cumulo di cui all'art. 6 della medesima. Gli impianti fotovoltaici a terra dovranno privilegiare l'utilizzo di superfici antropizzate, degradate o comunque non idonee ad altri usi e dovranno essere realizzati con sistemi fondali tali da ridurre al minimo la nuova impermeabilizzazione dei suoli e sostenere per quanto possibile la naturale infiltrazione delle acque nel sottosuolo.

### SEZIONE III – NUCLEI RURALI ED INSEDIAMENTI SPARSI

#### Art. 35 – Nuclei rurali

1. Il PO, in conformità con il PS, individua nelle Tavv. 1 e 2 e disciplina all'interno Allegato IV – *Regesto degli interventi sul patrimonio edilizio esistente* i seguenti **nuclei rurali ed insediamenti sparsi**, localizzati nel territorio rurale e negli insediamenti sparsi interni alle UTOE, e fatti salvi gli ulteriori nuclei rurali individuati nel PO, con le relative aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali:
  - **BENI STORICO ARCHITETTONICI E RELATIVE AREE DI PERTINENZA:** Picorto, Torre del Chito, Podere il Poggio, Villa Cinciano, Ellerone (Villa), Case Torri, Sornano, Pancole, Casalino, Poggio a Grilli (Villa), L'Agresto, Ormani, Gaggiano, Villa Giuggiolo, Villa Montefalconi, Villa La Collina, La Palma, Canonica, Montelonti, Villone di sopra, Badia, Fonte delle Fate, la Fortezza, Tresto, Strozzevolpe, Villole di Sotto, Podere Padule, San Lucchese, Villa Frosini, San Pietro a Megognano, La Rocchetta, Megognano (Villa), Poggiarello, La Gruccia, Villa Pini, Lecchi (Villa), Santa Lucia, Villa Vianci, Caligiano, Fontana, San Silvestro, Verrucola, La Caduta, Podere Vivaio, S. Antonio al Bosco.
  - **AGGREGATI:** Ellerone, San Giorgio Vecchio, San Giorgio, Poggio a Grilli, Gavignano, Cedda, Mocarello, Papaiano, Luco, Talciona, Poggio di Villole, Montemorli, Case San Lorenzo, Podere Spedaletto, Torrione, San Fabiano, Castiglioni, Pian di Pini, Lecchi, Case Bolzano.
2. Quando l'area di pertinenza paesistico-ecologico-ambientale dell'aggregato è anche area di pertinenza di un **BSA**, come indicato nell'Allegato IV – *Regesto degli interventi sul patrimonio edilizio esistente*, prevalgono le disposizioni relative a quest'ultima, per le quali si rinvia all'art. 13.14 del vigente PTC ed all'art. 55 delle presenti norme, fatte salve comunque le regole d'uso contenute nella disciplina degli aggregati di cui all'art. 13.13 del PTC, ove non in contrasto con i criteri insediativi definiti per le pertinenze dei BSA.
3. La disciplina relativa agli edifici appartenenti ad un BSA o Aggregato è definita ai successivi artt. 36 e 37. In applicazione delle disposizioni di cui all'art. 13.13 comma 5 della Disciplina del vigente PTCP, nei casi in cui la sommatoria delle aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali degli aggregati o dei BSA dia luogo a porzioni territoriali continue, le analisi e le valutazioni paesaggistiche preliminari ad ogni eventuale intervento di trasformazione devono essere estese all'intero ambito territoriale risultante dalla suddetta sommatoria.
4. La disciplina relativa agli edifici ricadenti nei nuclei rurali non appartenenti ad un BSA o aggregato è ricondotta alla disciplina del patrimonio edilizio nel territorio rurale di cui ai successivi artt. 36 e 37. Per le aree di pertinenza degli edifici si rinvia alle disposizioni del successivo art. 50.

5. Nelle aree ricadenti nel perimetro dei vincoli ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004 e smi (DM 108/1965 e DM 228/1970) per l'installazione di impianti solari valgono le limitazioni di cui agli artt. 17 comma 7 e 53 delle presenti NTA.

Nelle aree non interessate da tali vincoli è invece ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in copertura che dovrà essere progettata secondo le indicazioni di cui all'art. 17 comma 7 delle NTA.

È ammessa, quale misura integrativa dell'impianto in copertura o sostitutiva dello stesso in caso di impossibilità data dalla classificazione dell'immobile, l'installazione di impianti fotovoltaici a terra o su pergolato con i criteri e le modalità definiti dalla normativa vigente in materia. È consentita l'installazione di un singolo impianto a terra da realizzarsi nell'area o resede di pertinenza, con un limite di 5 Kw per unità immobiliare e comunque di potenza massima complessiva non superiore a 20 Kw. Per gli impianti a terra delle aziende agricole si applica la specifica eccezione (\*\*\*) prevista all'Allegato A della LR 11/2011, fatti salvi i limiti di cumulo di cui all'art. 6 della medesima e le indicazioni di cui all'art. 41 delle NTA. Gli impianti fotovoltaici a terra dovranno privilegiare l'utilizzo di superfici antropizzate, degradate o comunque non idonee ad altri usi e dovranno essere realizzati con sistemi fondali tali da ridurre al minimo la nuova impermeabilizzazione dei suoli e sostenere per quanto possibile la naturale infiltrazione delle acque nel sottosuolo.

### **Art. 36 – Classificazione del patrimonio edilizio esistente**

1. Il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, comprendente anche gli edifici sparsi interni alle UTOE, è articolato in cinque classi, in relazione alla presenza di caratteri di valore storico, architettonico, tipologico o testimoniale, nonché al loro grado di conservazione e leggibilità:
  - a) Edifici di rilevante valore storico architettonico (RV);
  - b) Edifici di valore storico architettonico (V);
  - c) Edifici di interesse tipologico o testimoniale (IT);
  - d) Edifici di scarso valore architettonico o che lo hanno perso a seguito di interventi (SV);
  - e) Edifici privi di valore (PV).
2. **Edifici di rilevante valore storico architettonico e testimoniale (RV):** gli edifici di rilevante valore (RV) sono le emergenze di valenza monumentale, (es. castelli, ville, chiese, pievi, fattorie e/o edifici di particolare pregio) che conservano i caratteri architettonici e formali originari. L'atteggiamento di tutela e di valorizzazione è esteso alle aree di pertinenza degli edifici, con particolare riferimento a parchi e giardini di interesse storico, corti ed aree scoperte correlate all'organizzazione tipologica dell'organismo edilizio, sistemazioni a verde e alberature di alto fusto qualora elemento caratterizzante dell'immagine urbana e/o paesaggistica storicizzata. Obiettivo del PO è tutelare il bene anche attraverso interventi che nel rispetto degli elementi architettonici, tipologici, artistici, consentano un uso compatibile e permettano il superamento di eventuali elementi di degrado fisico e/o formale e la valorizzazione del patrimonio storico-architettonico-culturale.  
Per gli edifici riconosciuti "RV" la categoria d'intervento è fino al: **Restauro e risanamento conservativo (R)**.
3. **Edifici di valore storico architettonico e testimoniale (V):** gli edifici di valore (V) comprendono edifici, complessi di matrice rurale, case coloniche, annessi, che rappresentano il patrimonio insediativo e paesaggistico icona della Toscana, testimonianza di un sistema produttivo agricolo storico. L'atteggiamento di tutela e di valorizzazione è esteso alle aree di pertinenza degli edifici, con particolare riferimento giardini, corti ed aree scoperte correlate all'organizzazione tipologica dell'organismo edilizio, sistemazioni a verde e alberature di alto fusto qualora elemento caratterizzante dell'immagine urbana e/o paesaggistica storicizzata. Obiettivo è salvaguardare i caratteri storici e testimoniali del patrimonio architettonico attraverso interventi volti alla conservazione, al recupero ed al superamento delle condizioni di degrado, nel rispetto degli elementi storico tipologici.  
Per gli edifici riconosciuti "V" la categoria d'intervento è fino alla: **Ristrutturazione conservativa senza alterazioni dei caratteri tipologici e formali (Rc1)** come definita all'art. 12 comma 2 delle presenti NTA. Nei casi in cui tale classificazione sia attribuita ad edifici parzialmente allo stato di rudere, sono ammessi gli interventi di cui al successivo comma 7 nel rispetto dei caratteri storici, architettonici e tipologici documentati. Per favorire il recupero dei manufatti dell'edilizia rurale che presentino altezze interne minime superiori a 5 m, è consentita la realizzazione di soppalchi che siano strutturalmente indipendenti rispetto all'organismo edilizio originario o comunque tali da non alterare le strutture murarie esistenti. Le soluzioni progettuali dovranno garantire il rispetto e la leggibilità del tipo edilizio originario, nel rispetto del vigente RE.

È vietata, negli interventi che comportano il frazionamento degli edifici rurali, l'introduzione di nuove scale, qualora determini tipologie riconducibili a schiere o pseudo-schiere (terra-tetto), ove in contrasto con i caratteri tipologici dell'edilizia rurale storica.

4. **Edifici di interesse tipologico o testimoniale (IT):** Sono edifici che conservano l'interesse tipologico, in alcuni casi risultano alterati attraverso interventi puntuali (introduzione di terrazzi, superfetazioni tergalì e/o giustapposte, tettoie, scale improprie, aperture e/o rivestimenti incongrui, etc). Obiettivo è la salvaguardia della tipologia, quale testimonianza dei caratteri storici dell'edilizia rurale, attraverso interventi volti alla conservazione, al recupero ed al superamento delle condizioni di degrado. Gli interventi comprendono anche la modifica delle aperture esistenti e/o l'introduzione di nuove aperture purché in coerenza alle regole del tipo edilizio (collocazione, gerarchia, articolazione vuoti/pieni, assialità, complanarietà), nel rispetto delle specifiche limitazioni definite dalla categoria di intervento.

Per gli edifici riconosciuti "IT" la relativa categoria d'intervento è fino alla: **Rc2 – Riorganizzazione funzionale con limitati interventi incidenti sugli elementi strutturali** come definita all'art. 12 comma 2 delle presenti NTA.

5. **Edifici di scarso valore architettonico o che lo hanno perso a seguito di interventi (SV):** tale classe comprende gli edifici che, seppur di matrice storica, hanno perso gran parte del loro valore architettonico e documentario a causa di interventi impropri e/o manomissioni. Obiettivo è la riqualificazione tipologica e formale dell'edificio volta al ripristino/recupero della leggibilità dei caratteri originari. Gli interventi di riqualificazione e ricomposizione tipologica possono comprendere anche ampliamenti in coerenza con il processo di crescita tipologica, subordinati alla riqualificazione complessiva dell'organismo edilizio e delle pertinenze.

Per gli edifici riconosciuti "SV" la categoria d'intervento è fino alla: **Riqualificazione e ricomposizione tipologica (Rc3)** come definita all'art. 12 comma 2 delle presenti NTA. Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento *una tantum* fino ad un massimo di 20 mq di superficie edificabile per unità abitativa esistente alla data di adozione del PO, nel rispetto delle prescrizioni di cui sopra. Detti ampliamenti non possono determinare un incremento delle unità abitative maggiore di uno rispetto alla situazione legittimamente esistente alla data di adozione del PO. Per tali ampliamenti valgono le disposizioni di cui all'art. 13 comma 1 punto VII e VIII.

Gli interventi di ampliamento degli edifici residenziali sono subordinati alla redazione di un progetto unitario di valorizzazione complessiva dell'organismo edilizio, comprensivo, oltre che della riqualificazione dei manufatti incongrui, anche delle necessarie operazioni di sistemazione dei manufatti pertinenziali e delle aree scoperte in coerenza con i valori paesaggistici e percettivi del contesto.

Attraverso un progetto unitario del tipo sopra descritto, sono inoltre consentiti interventi di demolizione e ricostruzione *senza incremento di volumetria complessiva* con diversa collocazione e accorpamento dei volumi secondari o accessori presenti nell'area di pertinenza dell'edificio principale. Qualora tali interventi comportino un incremento maggiore di un'unità abitativa rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PO, o comunque il cambio d'uso interessi una SE maggiore di 150 mq, sono subordinati a PDR. Non è ammessa la ricostruzione di tali volumi in aderenza agli edifici o a porzioni di edifici classificati di Rilevante Valore (RV), Valore (V) e Interesse Tipologico (IT) ai sensi del presente articolo.

Per quegli immobili classificati di scarso valore dal PO e che oggi, diversamente da quanto rappresentato nelle schedature di Quadro Conoscitivo a disposizione dell'Ente, risultano essere collabenti o crollati ovvero parzialmente demoliti, si rimanda a quanto previsto all'art. 17 comma 3 delle presenti NTA relativamente al paragrafo degli interventi strutturali.

6. **Edifici privi di valore (PV):** In questa categoria sono compresi gli edifici che sono stati considerati privi di valore architettonico (PV), in quanto risultano tipologicamente estranei al territorio rurale, quali residenze extraurbane, ville, villette, condomini generalmente edificate post 1960.

Per gli edifici classificati PV la categoria d'intervento è fino alla: **Ristrutturazione edilizia ricostruttiva** nell'ambito delle pertinenze individuate dal PO. Al fine di un miglioramento tipologico - formale e delle condizioni abitative, per gli edifici a destinazione residenziale al momento della adozione del PO, sono ammessi ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di 20 mq di superficie edificabile per unità abitativa esistente alla data di adozione del PO. Detti ampliamenti non possono determinare un incremento delle unità abitative maggiore di uno rispetto alla situazione legittimamente esistente alla data di adozione del PO. Per tali ampliamenti valgono le disposizioni di cui all'art. 13 comma 1 punto VII e VIII. Gli interventi di ampliamento degli edifici residenziali sono subordinati alla redazione di un progetto unitario di valorizzazione complessiva dell'organismo edilizio, comprensivo, oltre della riqualificazione dei manufatti incongrui, anche delle necessarie operazioni di sistemazione dei manufatti pertinenziali e delle aree scoperte in coerenza con i valori paesaggistici e percettivi del contesto.

Attraverso un progetto unitario del tipo sopra descritto, sono inoltre consentiti interventi di demolizione e ricostruzione *senza incremento di volumetria complessiva* con diversa collocazione e accorpamento dei volumi secondari o accessori presenti nell'area di pertinenza dell'edificio principale. Qualora tali interventi comportino

un incremento maggiore di un'unità abitativa rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PO, o comunque il cambio d'uso interessi una SE maggiore di 150 mq, sono subordinati a PDR. Non è ammessa la ricostruzione di tali volumi in aderenza agli edifici o a porzioni di edifici classificati di Rilevante Valore (RV), Valore (V) e Interesse Tipologico (IT) ai sensi del presente articolo.

7. **Ruderi:** Per gli edifici allo stato di rudere quali individuati dal PO nell'Allegato IV, ove non diversamente disposto negli elaborati di PO, sono consentiti gli interventi volti al ripristino delle porzioni crollate e demolite, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, ai sensi art. 134 comma 1 lettera h) p.to 4 della LR 65/2014. Gli interventi dovranno dimostrare la compatibilità ed il rispetto dei caratteri storici, architettonici e tipologici originari, anche attraverso un linguaggio contemporaneo.  
Per gli edifici non classificati quali ruderi ma che presentino porzioni crollate, è sempre ammessa la fedele ricostruzione, limitatamente alle parti crollate, previa documentazione dell'originaria consistenza e caratteristiche, secondo modalità coerenti con la categoria di intervento assegnata all'edificio (cfr. Allegato IV).
8. **Aree ex D5 e C1:** Per gli edifici realizzati a seguito di precedenti previsioni di RU relative alle aree "D5" o "C1" sono ammessi gli interventi di cui al successivo art. 41 comma 11.
9. Per gli edifici non schedati e/o per i quali l'Allegato IV non evidenzia una specifica categoria di intervento, il PO assegna automaticamente le seguenti categoria di intervento, in relazione alla periodizzazione dell'edificato risultante dal Quadro Conoscitivo di PS o da altra documentazione a disposizione dell'Amministrazione Comunale:
  - Per gli edifici presenti al 1939 sono ammessi interventi fino al *Restauro e risanamento conservativo*.
  - Per gli edifici realizzati dopo tale data sono ammessi interventi fino alla *Ristrutturazione edilizia ricostruttiva, senza incremento di volumetria complessiva*.La categoria di intervento di cui sopra potrà essere modificata alle condizioni di cui all'art. 37 comma 5 delle presenti NTA.
10. Per gli edifici rurali abbandonati, come definiti dall'art. 1 della LR 3/2017, con esclusione degli edifici di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4, sono possibili gli ampliamenti *una tantum* di cui all'art. 2 della legge regionale citata, anche comportanti il mutamento di destinazione d'uso nel rispetto dell'art. 41 comma 8 delle presenti norme. Per tali ampliamenti valgono le disposizioni di cui all'art. 13 comma 1 punto VII e VIII.
11. Per gli edifici sparsi interni alle UTOE sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 57 comma 5, con le limitazioni imposte dalla categoria di intervento definita nell'Allegato IV delle NTA.
12. Per gli edifici sparsi interni alle UTOE il PO individua le relative aree di pertinenza, per le quali valgono le disposizioni di cui all'art. 50 delle presenti NTA.
13. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola in territorio rurale si rimanda agli artt. 43, 44, 47 bis e 48.

### **Art. 37 – Disciplina del patrimonio edilizio esistente**

1. Il PO disciplina il patrimonio edilizio esistente in territorio rurale in riferimento alla schedatura facente parte del Quadro Conoscitivo di PO.
2. Il patrimonio edilizio di cui al comma 1 è individuato puntualmente nell'Allegato IV– *Regesto degli interventi sul patrimonio edilizio esistente*. L'Allegato IV assegna ad ogni edificio la categoria di intervento, in base alla classificazione di cui al precedente art. 36; eventuali prescrizioni specifiche relative ai singoli edifici prevalgono rispetto alla norma di carattere generale.
3. All'interno dell'Allegato IV per ogni edificio, oltre alla categoria d'intervento, norma di riferimento ed alle eventuali prescrizioni specifiche sono richiamate le seguenti informazioni:
  - subsistema territoriale di Piano Strutturale;
  - appartenenza o meno ad un aggregato rurale;
  - appartenenza o meno ad un BSA;
  - presenza di vincolo architettonico ai sensi Parte II Dlgs 42/2004;
  - presenza di vincolo paesaggistico ai sensi artt. 136 e 142 Dlgs 42/2004;
  - presenza di Scheda Norma di Comparto – Allegato I alle NTA.Per gli edifici ricompresi in comparti oggetto di specifica Scheda Norma, le disposizioni contenute nella Scheda prevalgono sulla normativa generale di cui al presente articolo.  
Per tutti gli edifici ricadenti all'interno delle aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali dei BSA valgono le disposizioni di cui all'art. 55 delle presenti norme.

4. Nell'ambito della schedatura facente parte del Quadro Conoscitivo di PO sono censiti manufatti denominati "minori", in molti casi costituiti da strutture precarie e/o pertinenziali prive di rilevanza urbanistica ed edilizia ai sensi art. 137 LR 65/2014. Per tali manufatti, qualora autorizzati, si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 50 delle presenti norme. Qualora, nell'ambito degli interventi pertinenziali, di cui all'art. 135 comma 2 lettera e) della LR 65/2014, sia prevista la demolizione e ricostruzione con spostamento e accorpamento di volumi secondari, tali interventi sono subordinati alla formazione di un progetto unitario di riqualificazione dell'area di resede pertinenziale. Il progetto dovrà dimostrare, attraverso specifiche analisi, la coerenza degli interventi proposti con i caratteri morfologici, tipologici e paesaggistici, con particolare riferimento alle relazioni di gerarchia fra edificio principale e manufatti secondari, alle visuali ed ai rapporti percettivi con il contesto, alla tutela dei caratteri tipologici ed architettonici dell'edilizia rurale. Gli interventi relativi ad edifici o manufatti ricadenti all'interno delle aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali dei BSA devono essere attuati nel rispetto dei criteri e delle disposizioni di cui all'art. 55 comma 5 delle presenti norme. Non è ammessa la ricostruzione di tali volumi in aderenza agli edifici o a porzioni di edifici classificati di Rilevante Valore (RV), Valore (V) e Interesse Tipologico (IT) ai sensi dell'art. 36 delle presenti NTA.
5. Qualora sulla base di specifica documentazione che attesti le effettive caratteristiche, consistenza e stato di conservazione del patrimonio edilizio in oggetto, e subordinatamente al parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale o di altro organo tecnico designato dall'AC, sia evidenziata l'attribuzione di un'errata categoria di intervento per gli edifici di cui all'art. 36, la stessa potrà essere modificata dall'Amministrazione Comunale come aggiornamento del Quadro Conoscitivo ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2014. Le categorie di intervento relative ad edifici o manufatti ricadenti all'interno delle aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali dei BSA devono comunque tenere conto degli specifici valori da tutelare, in coerenza con i criteri e le disposizioni di cui al successivo art. 55.
6. Il Piano Operativo individua gli interventi finalizzati al superamento di specifiche condizioni di degrado, da attuarsi attraverso **Piano di Recupero**. Tali interventi sono individuati nella cartografia di PO e disciplinati dalle specifiche Schede Norma di cui all'Allegato I delle presenti NTA. Al fine di procedere alla riqualificazione in ambito rurale potranno essere individuate, anche su segnalazione di cittadini, ulteriori zone di recupero del patrimonio edilizio esistente connotate da particolari condizioni di degrado mediante aggiornamento del Quadro Conoscitivo ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2014. All'interno di tali zone, che dovranno presentare le caratteristiche di cui alla L. 457/1978, dovrà essere elaborato un PdR che in relazione alle caratteristiche tipologiche dei manufatti, definisca le operazioni progettuali finalizzate alla riqualificazione attraverso interventi di riuso delle volumetrie esistenti e con destinazioni da individuare tra quelle sopra definite come compatibili nel territorio rurale nel rispetto degli obiettivi, degli indirizzi e del dimensionamento previsto dal Piano Strutturale, nonché delle disposizioni del PIT-PPR e del PTCP. Tali interventi non potranno determinare nuovo consumo di suolo e dovranno utilizzare riferimenti tipologici anche contemporanei nel rispetto del contesto rurale in cui si va ad operare. Il Piano di Recupero sarà convenzionato ed esteso all'intera proprietà oggetto di intervento, e comunque ad ambiti territoriali organici sotto il profilo urbanistico e paesaggistico, e dovrà comprendere la realizzazione di interventi di sistemazione ambientale che garantiscano la riqualificazione complessiva dell'area ed il corretto inserimento degli interventi nel contesto paesaggistico rurale.

#### *SEZIONE IV – SISTEMI INFRASTRUTTURALI E TECNOLOGICI*

##### **Art. 38 – Infrastrutture viarie, mobilità e accessibilità, aree di sosta e parcheggi**

1. Il PO fa riferimento alle componenti del sistema della mobilità e dell'accessibilità a carattere territoriale e locale come definite dal Regolamento di Attuazione n. 2/R/2007, ed in particolare:
  - le infrastrutture per la mobilità ed il trasporto pubblico (rete complessiva della viabilità comprensiva delle strade residenziali e delle piazze);
  - le infrastrutture per l'organizzazione della sosta (parcheggi pubblici e privati);
  - le infrastrutture a servizio dei pedoni (marciapiedi, spazi dedicati ed attrezzature utili alla segnalazione ed al superamento degli attraversamenti stradali e delle barriere architettoniche);
  - le infrastrutture per la mobilità ciclistica (piste ciclabili urbane ed extraurbane, attrezzature utili alla segnalazione ed alla regolazione degli attraversamenti stradali).

In caso di interventi di riqualificazione messi in atto da soggetti pubblici è sempre consentita una diversa organizzazione del Sistema della mobilità e accessibilità esistente e delle relative aree accessorie di cui al

presente articolo, così come degli spazi per la sosta e del verde, nonché, più in generale, di tutti gli spazi e servizi di interesse generale.

2. Il Piano Operativo prevede la riqualificazione del subsistema funzionale delle infrastrutture attraverso la riconfigurazione e la differenziazione delle modalità di mobilità per un corretto equilibrio ed integrazione fra le diverse componenti. In particolare, l'Amministrazione Comunale promuove, attraverso le previsioni di riqualificazione e razionalizzazione del tessuto urbano, la separazione dei flussi veicolari di attraversamento da quelli a carattere locale ed urbano ed il potenziamento di sistemi alternativi della mobilità privata quali percorsi ciclo-pedonali a scala territoriale e urbana. Costituisce criterio prioritario nella riorganizzazione del sistema della mobilità urbana la più ampia accessibilità a disabili, anziani e bambini, anche attraverso un piano della mobilità protetta che preveda la pedonalizzazione delle aree di maggiore centralità urbana e l'uso di servizi di carattere collettivo, nonché la razionalizzazione della circolazione e della sosta, differenziando i flussi di attraversamento da quelli di carattere urbano.

In relazione al sistema della mobilità, costituiscono obiettivi del Piano Operativo:

- riqualificazione del sistema delle relazioni interrotte;
- regolamentazione dell'accessibilità articolata in relazione alle componenti della domanda (residenti, turisti, occasionali, ecc.) attratta/generata dalle diverse zone urbane per ottimizzare le prestazioni della capacità offerta dalla rete infrastrutturale (strade e parcheggi); realizzazione di una rete tecnologica *infomobility* (pannelli a messaggio variabile, indicatori parcheggi, ecc.) per gli utenti della città;
- potenziamento dell'offerta di sosta finalizzata a valorizzare i punti e le aree di maggiore attrazione della domanda garantendo un migliore livello di accessibilità;
- riqualificazione della domanda dell'accessibilità al centro storico attraverso il potenziamento dell'offerta di sosta e la realizzazione di impianti meccanizzati di risalita per l'accesso alla collina di Poggio Imperiale;
- potenziamento della rete dei percorsi pedonali per garantire una migliore connettività tra i diversi comparti urbani ed incentivare modalità di mobilità a impatto ambientale "zero";
- interventi per migliorare i livelli di sicurezza della mobilità rispetto alle diverse modalità di trasporto (veicolare, ciclo-pedonale, ecc);
- rafforzamento del trasporto pubblico per assicurare in particolare nei periodi di punta della domanda turistica un efficace livello di accessibilità tra le diverse zone urbane e una modalità di trasporto alternativa all'uso dell'auto, per mitigare gli effetti ambientali prodotti dal traffico veicolare urbano.

Tali obiettivi dovranno essere perseguiti, per quanto di competenza, sia nelle azioni di programmazione dell'Ente pubblico che nell'ambito degli interventi di riqualificazione/rigenerazione urbana di iniziativa privata convenzionata. La programmazione degli interventi di riqualificazione del sistema di mobilità, preferibilmente da attuarsi attraverso uno specifico Piano di Settore (PUMS), dovrà essere funzionalmente connessa con la valorizzazione ed il potenziamento del sistema del verde urbano e degli standard.

3. Viabilità esistenti: L'Amministrazione Comunale, di concerto con gli altri eventuali soggetti competenti, definisce, anche attraverso la redazione di Piani di Settore, programmi di intervento che, coerentemente ai criteri adottati dalla legislazione nazionale vigente e dagli atti di pianificazione per la classificazione funzionale delle strade, consentano di migliorare il livello di servizio offerto tramite interventi infrastrutturali di adeguamento agli standard richiesti e/o di limitazione delle funzioni ammesse. Fatta salva l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni ambientali e paesaggistiche, in dette zone è sempre consentita la realizzazione di manufatti necessari, anche di carattere temporaneo, per la gestione e manutenzione dell'infrastruttura viaria. È inoltre ammessa la realizzazione di impianti e volumi tecnici.

*Interventi sulle strade extraurbane*: per le strade dove non sono previsti specifici interventi di ristrutturazione sono comunque ammessi interventi di miglioramento e/o adeguamento (rettifiche di lieve entità ai raggi di curvatura realizzazione di piazzole di interscambio veicoli, adeguamento della pavimentazione stradale e della carreggiata) ai fini della messa in sicurezza della circolazione veicolare e pedonale. Tali interventi potranno essere realizzati anche da soggetti consorziati previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

*Interventi sulle strade urbane*: il PO individua in cartografia i principali interventi di adeguamento e riqualificazione funzionale della viabilità urbana, da attuare nel quinquennio di validità dello strumento di pianificazione. Per le strade dove non sono previsti specifici interventi di ristrutturazione possono essere comunque attuati interventi di riqualificazione e/o adeguamento, da definire eventualmente anche nell'ambito del Piano Urbano del traffico o in sede di formazione dei Piani Attuativi definiti dalle Schede Norma, di cui all'Allegato I.

4. Percorsi pedonali e ciclabili: il PO individua in cartografia la rete dei percorsi pedonali e ciclabili esistenti e di progetto, opportunamente integrata con il sistema degli spazi pubblici e dei servizi di interesse collettivo. L'individuazione dei percorsi ha valore di riferimento per la programmazione delle successive fasi progettuali, e

non comporta apposizione di vincoli espropriativi. La realizzazione delle infrastrutture di progetto potrà avvenire attraverso interventi pubblici e/o privati convenzionati, nel rispetto delle indicazioni di PO. In sede di progettazione dovranno essere previsti opportuni interventi di inserimento ambientale e paesaggistico. La realizzazione di piste ciclabili dovrà interessare ambiti esterni alla vegetazione naturale e seminaturale e collocarsi di preferenza ai margini urbani o in terreni agricoli, in modo da evitare l'ulteriore frammentazione e assottigliamento dei corridoi ripari e fluviali, nel rispetto degli indirizzi per la rete ecologica del PIT-PPR. Nell'ambito di tale sistema di percorsi è compresa anche l'ipotesi di risalita meccanizzata (tramite monorotaia inclinata o altra tipologia di trasporto) per l'accesso pedonale alla collina di Poggio Imperiale.

5. Parcheggi pubblici e privati: il PO individua il sistema delle infrastrutture per l'organizzazione della sosta, costituito dalla rete dei parcheggi pubblici e privati esistenti e di programma. Del sistema di cui al presente comma costituiscono parte integrante anche i parcheggi pertinenziali a servizio della residenza o di attività a carattere turistico ricettivo, produttivo e commerciale, anche se non specificamente evidenziati negli elaborati di PO. La dotazione di parcheggi privati, in relazione alle diverse funzioni e fatte salve specifiche disposizioni relative a particolari ambiti e/o comparti urbanistici, dovrà essere garantita negli interventi di nuova costruzione, integrale demolizione e ricostruzione, senza modifica del disegno dei lotti e comportanti solo adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti, di ristrutturazione ricostruttiva, e ampliamento volumetrico, le dotazioni di cui all'art. 41-sexies della L. 1150/1942 (ex L. 122/1989) (1 mq ogni 10 mc) e, qualora superiori, le seguenti superfici minime:

- Residenziale: almeno due stalli per ogni alloggio con superficie maggiore di 50 mq, con specifico vincolo di destinazione, con esclusione delle zone A, del tessuto compatto di matrice otto novecentesca di cui all'art. 22 delle NTA e del tessuto di formazione recente di cui all'art. 23 delle NTA.
- Commerciale al dettaglio: deve essere rispettata la dotazione di parcheggi pertinenziali e di relazione prevista dalla LR 62/2018 e dalla normativa vigente. Per gli esercizi di vicinato all'interno dei centri urbani, in quanto ricorrono le condizioni di cui all'art. 9 lett. b) e c) del DPGR n. 23/R/2020, non sono richieste superfici destinate alla sosta di relazione, ad eccezione comunque delle attività di cui al punto successivo.
- Centri di scommesse e spazi per il gioco con vincita in denaro: in aggiunta alla dotazione di parcheggi prescritta dalle vigenti normative, gli spazi per il gioco con vincita in denaro e i centri di scommesse, anche in via non esclusiva, devono disporre di parcheggi di relazione a servizio della clientela, funzionale all'attività, anche in caso di variazione o ampliamento di attività esistente, in misura pari a mq 1,5 per ogni mq di superficie utile.
- Attività di somministrazione alimenti e bevande: in aggiunta alla dotazione di parcheggi prescritta dalle vigenti disposizioni normative, le attività di somministrazione di alimenti e bevande di superficie utile superiore a 300 mq devono disporre di parcheggi di relazione a servizio della clientela, funzionale all'attività, anche in caso di variazione o ampliamento di attività esistente, in misura pari a mq 1,5 per ogni mq di superficie utile.
- Direzionale e di servizio: mq 30 ogni 100 mq di SE, salvo maggiori dotazioni richieste dalla normativa vigente in relazione al tipo di attività esercitata.
- Attività turistico ricettive: mq 30 ogni 100 mq di SE, salvo maggiori dotazioni richieste dalla normativa vigente in relazione al tipo di attività esercitata.

Le superfici minime sopra indicate dovranno sempre essere arrotondate per eccesso secondo moduli di 12,5 mq (stalli singoli escluso spazi di manovra).

I parcheggi dovranno far parte di un progetto che riconsideri i rapporti con il tessuto e/o con il contesto paesaggistico. Il progetto dovrà sviluppare inoltre le sistemazioni a verde e le relative eventuali piantumazioni, nonché le dotazioni impiantistiche e di arredo. Al fine di una valutazione per il corretto inserimento sarà opportuno evidenziare il rispetto e la valorizzazione delle relazioni storiche, visive e percettive.

La destinazione d'uso di parcheggio pertinenziale deve essere oggetto di atto pubblico di vincolo da trascrivere nei registri immobiliari, a cura e spese dei privati proprietari, nei casi previsti dalla L. 122/1989. Qualora non sia possibile reperire la dotazione minima di parcheggi all'interno del lotto di intervento, è ammessa la realizzazione di tali superfici nell'ambito dell'isolato urbano di appartenenza, anche attraverso accordi tra privati. Valgono inoltre le disposizioni di cui alla L. 122/1989 e smi.

6. Aree ferroviarie: nelle aree di resede ferroviario sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati all'esercizio, alla gestione ed all'adeguamento del servizio ferroviario. Salvo specifica previsione del PO, sono esclusi interventi di nuova edificazione. È ammessa la realizzazione di impianti e volumi tecnici. Per l'edificio adibito a stazione ferroviaria ubicato in Piazza Mazzini sono consentite anche destinazioni a servizi e commercio di vicinato, funzionali e complementari all'attività principale. Per i fabbricati ricadenti all'interno delle aree di cui al presente comma aventi usi diversi da quelli attinenti alla funzione ferroviaria, gli interventi eccedenti la manutenzione

ordinaria sono subordinati a parere favorevole dell'ente gestore dell'infrastruttura circa la compatibilità degli interventi proposti rispetto alla funzione ferroviaria in essere.

7. Le aree di cui al presente articolo sono assimilate alle zone omogenee F di cui al DM 1444/1968.

### **Art. 39 – Attrezzature, impianti tecnologici e servizi a rete**

1. Le attrezzature, gli impianti tecnologici e i servizi a rete sono articolati dal PS in:

- rete fognante;
- rete idrica;
- rete gas;
- elettrodotti.

Per tali impianti/attrezzature valgono gli indirizzi e le prescrizioni definiti all'art. 18 delle Norme di PO, nonché condizioni derivanti dalla VAS, oltre alle disposizioni di cui al successivo articolato.

2. Per i servizi a rete di cui al presente articolo sono consentiti interventi di adeguamento/riqualificazione e potenziamento attraverso progetti di iniziativa pubblica (Amministrazione Comunale, Enti gestori dei servizi, Società concessionarie, ecc) nel rispetto delle specifiche normative di settore, nonché interventi di iniziativa privata convenzionata collegati agli interventi di trasformazione disciplinati dalla Scheda Norma di cui all'Allegato I. Al fine di salvaguardare l'assetto paesaggistico del territorio comunale, gli interventi definiti nell'Allegato I, che comportano la realizzazione di nuove linee a rete e/o l'estensione di quelle esistenti, dovranno necessariamente prevedere l'interramento delle stesse, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica che dovranno essere soggetti a specifica autorizzazione comunale.
3. Ove i servizi di urbanizzazione siano attuati congiuntamente alla realizzazione di comparti di trasformazione, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni sulla base dei criteri e delle modalità esecutive definite con delibera di consiglio comunale. Nella realizzazione degli interventi convenzionati, le opere di urbanizzazione devono essere eseguite almeno per la prima fase preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire degli interventi edilizi.
4. Gli interventi di adeguamento e potenziamento delle infrastrutture a rete sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione, nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano Strutturale, nonché delle prescrizioni ambientali di cui al Titolo VI delle presenti Norme.
5.  SERVIZI ed impianti tecnologici di pubblico interesse: in tali zone sono ubicate infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale, quali impianti di depurazione, impianti per il trasporto e la distribuzione di energia, acqua, gas, impianti di telecomunicazioni, impianti per la raccolta, la selezione ed il trattamento dei rifiuti, ecc. In tali zone il Piano Operativo si attua per intervento diretto previa approvazione dei relativi progetti esecutivi predisposti dall'Amministrazione Comunale o dagli Enti competenti. Si richiamano le disposizioni di cui all'art. 27 comma 1 delle presenti Norme. Per quanto riguarda la regolamentazione e la localizzazione delle aree per l'installazione delle antenne e delle stazioni radio base si rimanda alle eventuali indicazioni e prescrizioni contenute nel Programma comunale degli impianti redatto ai sensi della LR 49/2011.
6. Detti ambiti sono assimilati alle zone omogenee F di cui al DM 1444/1968.
7. Nelle aree ricadenti nel perimetro dei vincoli ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004 e smi (DM 108/1965 e DM 228/1970) per l'installazione di impianti solari valgono le limitazioni di cui agli artt. 17 comma 7 e 53 delle presenti NTA.

Nelle aree non interessate da tali vincoli è invece ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in copertura che dovrà essere progettata secondo le indicazioni di cui all'art. 17 comma 7 delle NTA.

È ammessa, quale misura integrativa e secondaria dell'impianto in copertura, l'installazione di impianti fotovoltaici a terra o su pergolato con i criteri e le modalità definiti dalla normativa vigente in materia e sempre nei limiti dei parametri urbanistici di zona, nell'area o resede di pertinenza. Per gli impianti a terra è fatta salva la specifica eccezione (\*) per *“aree già urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico e aree di pertinenza dell'edificato privo di valore storico-architettonico”* prevista all'Allegato A della LR 11/2011, fatti salvi i limiti di cumulo di cui all'art. 6 della medesima. Gli impianti fotovoltaici a terra dovranno privilegiare l'utilizzo di superfici antropizzate, degradate o comunque non idonee ad altri usi e dovranno essere realizzati con sistemi fondali tali da ridurre al minimo la nuova impermeabilizzazione dei suoli e sostenere per quanto possibile la naturale infiltrazione delle acque nel sottosuolo.

## Art. 40 – Impianti di distribuzione carburante

1. Le aree destinate a impianti di distribuzione carburanti esistenti sono individuate negli elaborati di PO. Le strutture esistenti potranno essere adeguate alle esigenze funzionali richieste dall'attività svolta, con interventi anche di ampliamento che comunque non portino ad incrementi della consistenza attuale superiori a quanto previsto ai successivi commi del presente articolo. Detti ambiti sono assimilati alle zone omogenee D di cui al DM 1444/1968.
2. 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.
3. La realizzazione di nuovi impianti è consentita nel rispetto dei requisiti e condizioni richieste dalla normativa vigente di cui alla LR 62/2018 e relativo Regolamento attuativo. Sono escluse dalla realizzazione di nuovi impianti:
  - le aree di contesto dei corpi idrici e le aree di massima intervisibilità individuate nella Tav. 25 di PS;
  - le aree tartufigene e l'area destinata ad ANPIL individuate nella Tav. 9 di PS;
  - le aree di interesse paesaggistico ai sensi art. 136 e 142 D.Lgs 42/2004;
  - le aree connotate da pericolosità idraulica I.4 ai sensi del DPGR n. 53/R/2011 e della LR 41/2018.
4. 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 non superiore a m 3,50 escluse le pensiline per le quali è consentita una altezza all'estradosso della copertura di m 5,50. La superficie interessata complessivamente dall'intervento non potrà superare in nessun caso mq 6.000.

Per gli impianti esistenti ubicati lungo la Superstrada Firenze - Siena, in considerazione dell'importanza della infrastruttura e dei relativi servizi, i parametri urbanistici di cui sopra sono incrementati fino ad una volumetria massima di 1200 mc ed una superficie complessiva dell'impianto non superiore a 10.000 mq. Ferma restando l'altezza massima pari a 3,5 m sul fronte strada (escluse pensiline), è ammessa sugli altri lati l'articolazione delle strutture su più livelli in funzione dell'andamento morfologico dell'area. Il progetto dovrà prevedere idonee soluzioni per il corretto inserimento paesaggistico degli interventi edilizi e delle aree scoperte, anche attraverso alberature di alto fusto e sistemazioni a verde.
5. Gli interventi di ristrutturazione che interessano impianti ubicati in aree interessate da beni paesaggistici ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 devono essere realizzati nel rispetto del vigente PIT-PPR, con particolare riferimento alla disciplina d'uso di cui all'Elaborato 8B – Sezione 4.
6. Il PO, nel rispetto della normativa vigente in materia, oltre alle colonnine elettriche installate lungo strada o negli spazi pubblici, ammette la realizzazione di nuovi impianti di ricarica per veicoli elettrici nelle zone produttive dotate di propria edificabilità, che siano servite da idonee infrastrutture elettriche, con le seguenti limitazioni:
  - la superficie interessata complessivamente dall'intervento non dovrà essere inferiore a 1.500 mq;
  - stante l'attuale diversità di veicoli elettrici con tecnologie di ricarica (corrente alternata o continua) e connettori diversi tra loro, per poter essere in grado di ricaricare il maggior numero di veicoli, deve essere garantita l'interoperabilità mediante una soluzione con sistemi multipresa a cui collegare più veicoli contemporaneamente, oppure con più sistemi indipendenti, ciascuno dotato di uno o più connettori di ricarica. Le colonnine elettriche potranno avere uno o più punti di ricarica;
  - l'impianto di ricarica dovrà garantire, fatte salve eventuali e successive disposizioni normative in materia, le seguenti dotazioni minime:
    - dotazione di infrastrutture di ricarica elettrica delle varie tipologie esistenti di potenza elevata veloce e ultraveloce;
    - il numero dei punti di ricarica totali deve essere commisurato al livello di traffico circolante sulla carreggiata servita e non deve essere in misura inferiore di n. 8 colonnine, di cui almeno quattro di ricarica ultraveloce.
  - È ammessa, nelle zone diverse da quelle produttive dotate di propria edificabilità, la realizzazione delle dotazioni accessorie di cui al precedente comma 4 al raggiungimento dei seguenti requisiti minimi ulteriori a quelli di cui sopra:
    - la superficie interessata complessivamente dall'intervento non dovrà essere inferiore a 3.000 mq;
    - il numero dei punti di ricarica totali non deve essere in misura inferiore di n. 15 colonnine, di cui almeno otto di ricarica ultraveloce.
7. Tutti i manufatti edilizi e di servizio degli impianti di distribuzione carburanti e di ricarica elettrici dovranno essere rimossi alla cessazione dell'attività di distribuzione carburanti o allo smantellamento del numero minimo delle colonnine riportato al presente articolo. Si dovrà pertanto provvedere, anche a seguito delle eventuali operazioni

di bonifica che dovessero risultare necessarie, alla rimozione delle strutture interrato e, in ogni caso, alla bonifica del sito in caso di contaminazione.

Come disciplinato dal comma 117 della L. 124/2017 e s.m.i., le attività di dismissione, finalizzate a prevenire l'insorgenza di pericoli nei riguardi della sicurezza, dell'ambiente e delle condizioni igienico-sanitarie, consistono:

- nello smantellamento delle attrezzature fuori terra;
- nella rimozione dei fondami e degli eventuali prodotti residui presenti nei serbatoi;
- nella messa in sicurezza delle strutture interrato;
- ove si renda necessario a seguito dell'individuazione di una contaminazione, nell'esecuzione di indagini ambientali in conformità al DM Ambiente 12 febbraio 2015, n. 31 (*"Regolamento recante criteri semplificati per la caratterizzazione, messa in sicurezza e bonifica dei punti vendita carburanti, ai sensi dell'articolo 252, comma 4, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152"*).

In caso di riutilizzo dell'area, il comma 117 della L. 124/2017 prevede invece che i titolari di impianti di distribuzione dei carburanti procedano alla rimozione delle strutture interrato e, in ogni caso, alla bonifica del sito in caso di contaminazione.

Per le aree poste fuori dai centri abitati e/o in zone rurali con valore paesaggistico si dovrà inoltre provvedere al ripristino di tutta la superficie interessata da tali interventi riportandola alle originarie condizioni.

8. I manufatti a servizio degli impianti di distribuzione carburanti esistenti localizzati nel territorio urbanizzato, realizzati all'interno del resede, potranno essere mantenuti in caso di loro riconversione in impianti di ricarica elettrici a condizione che sia garantita la dotazione minima di colonnine elettriche di cui al presente articolo.
9. Nelle aree ricadenti nel perimetro dei vincoli ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004 e s.m.i. (DM 108/1965 e DM 228/1970) per l'installazione di impianti solari valgono le limitazioni di cui agli artt. 17 comma 7 e 53 delle presenti NTA.

Nelle aree non interessate da tali vincoli è invece ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in copertura che dovrà essere progettata secondo le indicazioni di cui all'art. 17 comma 7 delle NTA.

È ammessa, quale misura integrativa e secondaria dell'impianto in copertura, l'installazione di impianti fotovoltaici a terra o su pergolato con i criteri e le modalità definiti dalla normativa vigente in materia e sempre nei limiti dei parametri urbanistici di zona, nell'area o resede di pertinenza. Nel merito, per gli impianti a terra dei distributori nelle aree urbanizzate, si fa salva la specifica eccezione (\*) per *"aree già urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico e aree di pertinenza dell'edificio privo di valore storico-architettonico"* prevista all'Allegato A della LR 11/2011, fatti salvi i limiti di cumulo di cui all'art. 6 della medesima. Per gli impianti a terra dei distributori localizzati in territorio rurale si rimanda all'art. 41 co. 12 delle presenti NTA. Gli impianti fotovoltaici a terra dovranno privilegiare l'utilizzo di superfici antropizzate, degradate o comunque non idonee ad altri usi e dovranno essere realizzati con sistemi fondali tali da ridurre al minimo la nuova impermeabilizzazione dei suoli e sostenere per quanto possibile la naturale infiltrazione delle acque nel sottosuolo.

## **CAPO III Sistema della Struttura agro-forestale**

### *SEZIONE I – Principi generali*

#### **Art. 41 – Disciplina del Territorio Rurale**

1. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi stabiliti all'art. 72 del PS ed in applicazione della LR 65/2014 Titolo IV Capo III (artt. da 64 a 83) il Piano Operativo disciplina le aree rurali del territorio comunale mediante disposizioni atte a garantire la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale (che costituiscono patrimonio collettivo), la tutela delle risorse produttive dell'agricoltura, il lavoro degli agricoltori, la qualità della vita degli abitanti.
2. L'ambito di applicazione della disciplina del territorio rurale, così come definito dalla LR 65/2014 e dall'art. 7 comma 4 del PS, corrisponde al territorio esterno al perimetro del territorio urbanizzato individuato nella TAV 28 di PS.

All'interno del territorio rurale come sopra definito, il PO distingue:

- a) Nuclei rurali di cui al precedente art. 35;
- b) Aree di pertinenza degli edifici in territorio rurale di cui al successivo art. 50;
- c) Aree ex D5 e C1 di cui al successivo comma 11;
- d) Ambiti periurbani di cui al successivo art. 51;
- e) Aree a funzione agricola di cui al successivo comma 3 punto a);
- f) Aree per attività estrattive di cui al precedente art. 34;
- g) Strutture ricettive di cui al precedente art. 26;
- h) Impianti tecnologici di cui al precedente art. 39;
- i) Impianti di distribuzione carburante di cui al precedente art. 40.

Gli ambiti di cui ai precedenti punti a), b), c), d) ed e) sono assimilati alle zone omogenee E di cui al DM 1444/1968. Per i restanti ambiti si rinvia all'articolato di riferimento.

3. La LR 65/2014 stabilisce che il territorio rurale è costituito da:
  - a) aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti di pianificazione territoriale urbanistica denominate "aree rurali";
  - b) dai nuclei e insediamenti sparsi in stretta relazione con il contesto rurale denominati "nuclei rurali";
  - c) dalle aree ad elevato grado di naturalità;
  - d) da ulteriori aree che non ospitano funzioni agricole (e quindi non sono soggette alla disciplina del territorio rurale) ma non costituiscono territorio urbanizzato e che sono puntualmente elencate al comma 7 del presente articolo. L'introduzione di funzioni in queste aree è subordinata al parere della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014.
4. Le strategie del PS per il RU (oggi PO) relative al territorio rurale sono individuate all'art. 72 del PS. In coerenza con le disposizioni di cui all'art. 58 del PS, nel territorio rurale si dovranno realizzare, in via esclusiva, le attività agrosilvopastorali, quelle connesse ed integrative di queste ultime e quelle ritenute compatibili, così come definite dalla normativa vigente. Il PS individua quali attività agricole le seguenti:
  - la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo;
  - la silvicoltura;
  - la raccolta dei prodotti del bosco e sottobosco;
  - il vivaismo anche forestale in campi coltivati;
  - gli allevamenti zootecnici;
  - gli impianti di acquacoltura ed ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

L'attività agrituristica è attività connessa e complementare a quella agricola, ai sensi delle leggi vigenti in materia. In essa oltre all'ospitalità ed alla somministrazione di alimenti e bevande sono incluse attività didattiche e ricreative svolte da aziende agricole.

5. In coerenza con il PS (art. 58) il PO individua all'interno del territorio rurale, come integrative a quelle agricole, oltre a quelle previste dalla normativa vigente, le seguenti attività:
  - a) attività di valorizzazione, di degustazione e di vendita di prodotti tipici locali di produzione aziendale;
  - b) attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione;
  - c) turismo ambientale;
  - d) attività faunistico-venatorie.

6. In coerenza con l'art. 58 delle NTA di PS il PO definisce compatibili, mediante esatta localizzazione e previa valutazione della fattibilità sotto il profilo ambientale, paesaggistico e di rispondenza ai criteri insediativi degli strumenti di pianificazione, le seguenti attività:
- attività turistico ricettive;
  - pensionati, cliniche e cimiteri per animali domestici;
  - maneggi e pensioni per cavalli ed equini in genere;
  - attività sportive, per il tempo libero, per la motorietà, ricreative compatibili con il territorio aperto anche non collegate con le aziende agricole o con le strutture turistico ricettive;
  - attività di aviosuperficie nei limiti stabiliti dalla normativa vigente;
  - vivaismo;
  - attività estrattive in conformità ai piani di settore della Regione Toscana e della Provincia di Siena;
  - attività pubbliche e/o di interesse pubblico quali realizzazione di reti tecnologiche, opere di difesa del suolo, infrastrutture a servizio delle attività principali;
  - produzione di energia, nel rispetto delle disposizioni del vigente PTCP e dal piano di settore provinciale.
- Qualora la realizzazione e/o l'ampliamento delle attività di cui sopra comporti impegno di suolo non edificato, gli interventi sono subordinati a conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014.
7. A seguito della Conferenza di Copianificazione tenutasi in data 18/11/2016, il PO individua le seguenti previsioni:
- Comparto TR 1 - Riqualficazione Impianti bituminosi Ex Masini Loc. Campotatti
  - Comparto TR 2 - Impianti Sportivi Loc. Maltraverso
  - Comparto TR 3 - Club ippico l'Agrifoglio in Loc. La Caduta
  - Comparto TR 4 - Avio-superficie Loc. Piana di Fontana
- I comparti di cui sopra sono disciplinati dalle specifiche Schede Norma di cui all'Allegato I delle NTA, in coerenza con le disposizioni di cui al successivo art. 62.
8. All'interno del patrimonio edilizio esistente sono compatibili le seguenti funzioni:
- Residenziale;
  - Artigianato di servizio compatibile con il tessuto residenziale, limitatamente alle attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale, di superficie massima non superiore a 300 mq;
  - Commerciale al dettaglio, limitatamente ad esercizi di vicinato per la promozione e la vendita di prodotti tipici, di superficie massima non superiore a 300 mq;
  - Attività di somministrazione di alimenti e bevande, di superficie massima non superiore a 200 mq;
  - Direzionale e di servizio, limitatamente a studi professionali e attività di carattere culturale e associativo, purché integrate alla residenza e ad esclusione di attività di pubblico spettacolo e intrattenimento.
9. Il PO, in coerenza con il PS ed ai sensi della LR 65/2014 e smi, individua:
- I nuclei rurali, disciplinati all'art. 35 delle presenti norme ed identificati nelle tavv. 1 e 2 di PO;
  - gli ambiti periurbani, disciplinati all'art. 51 delle presenti norme ed identificati nelle tavv. 1 e 2 di PO.
10. Il PO individua inoltre le aree agricole interne alle UTOE, corrispondenti a parti di territorio che, pur ricadendo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi art. 224 della LR 65/2014, sono di fatto utilizzate per attività agricole da parte di imprenditori agricoli professionali. In tali aree si applica la disciplina di cui al presente Capo e di quanto prescritto ai sensi del precedente art. 9 delle NTA e sono assimilate alle zone omogenee E di cui al DM 1444/1968.
11. All'interno del territorio rurale, il PO individua e delimita gli ambiti corrispondenti alle "Aree ex Zona di sostituzione - D5 e Zone di espansione C1", risultanti dall'attuazione delle previsioni del previgente RU. Per gli edifici presenti in detti ambiti, assimilati agli edifici privi di valore (PV), sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva nel rispetto dei volumi e delle superfici esistenti. Non sono comunque consentiti incrementi volumetrici, di cui al precedente art. 36, fatta salva la realizzazione di volumi tecnici interrati per l'installazione di impianti da fonti rinnovabili di cui ai sensi dell'art. 50 comma 10 delle presenti NTA. Tali aree sono assimilate alle aree di pertinenza degli edifici in territorio rurale di cui al successivo art. 50.
12. Nelle aree di cui ai commi 2 e 10 del presente articolo, ad esclusione delle aree per attività estrattive disciplinate dall'art. 34, ricadenti nel perimetro dei vincoli ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004 e smi (DM 108/1965 e DM 228/1970) per l'installazione di impianti solari valgono le limitazioni di cui agli artt. 17 comma 7 e 53 delle presenti NTA.
- Nelle stesse aree di cui sopra, qualora non interessate da tali vincoli, è invece ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in copertura con le seguenti limitazioni. L'installazione dei suddetti impianti deve essere progettata secondo le indicazioni di cui all'art. 17 comma 7 delle NTA.
- È ammessa, quale misura integrativa dell'impianto in copertura o sostituiva dello stesso in caso di impossibilità data dalla classificazione dell'immobile, l'installazione di impianti fotovoltaici a terra o su pergolato con i criteri e

le modalità definiti dalla normativa vigente in materia. È consentita l'installazione di un singolo impianto a terra da realizzarsi nell'area o resede di pertinenza, con un limite di 5 Kw per unità immobiliare e comunque di potenza massima complessiva non superiore a 20 Kw. Per gli impianti a terra delle aziende agricole si applica la specifica eccezione (\*\*\*) prevista all'Allegato A della LR 11/2011, fatti salvi i limiti di cumulo di cui all'art. 6 della medesima. Gli impianti fotovoltaici a terra dovranno privilegiare l'utilizzo di superfici antropizzate, degradate o comunque non idonee ad altri usi e dovranno essere realizzati con sistemi fondali tali da ridurre al minimo la nuova impermeabilizzazione dei suoli e sostenere per quanto possibile la naturale infiltrazione delle acque nel sottosuolo.

Sono escluse dalla realizzazione di impianti riconducibili all'agrivoltaico nelle forme degli impianti a terra e/o su terreni coltivati:

- le aree di contesto dei corpi idrici e delle aree di massima intervisibilità individuate nella Tav. 25 di PS;
- l'area archeologico monumentale paesaggistica delle colline che circondano Poggibonsi individuata nella tav. 26 di PS;
- le aree tartufigene e dell'area destinata ad ANPIL individuate nella Tav. 9 di PS;
- le aree di interesse paesaggistico ai sensi art. 136 Dlgs 42/2004;
- i parchi urbani e territoriali di cui all'art. 28;
- le aree a verde con funzione di connessione ecologica, qualificazione paesaggistica e/o potenziamento degli standard di cui all'art. 29;
- le aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali BSA e aggregati di cui al successivo art. 55;
- gli ambiti periurbani di cui al successivo art. 51.

13. Ai soli fini edilizi – urbanistici, è definito Imprenditore Agricolo ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile il soggetto che:

- produce per la commercializzazione e non per l'autoconsumo;
- è in possesso di specifica partita IVA;
- è iscritto alla C.C.I.A.A. per l'attività agricola.

È assimilata alla categoria di Imprenditore Agricolo (IA) di cui sopra anche la figura del Coltivatore Diretto ai sensi dell'art. 2082 del Codice Civile.

Per la presentazione delle istanze, di cui alla successiva Sezione II delle presenti NTA, l'imprenditore agricolo oltre a dimostrare la propria qualifica, il titolo di possesso del compendio, lo stato delle strutture e infrastrutture aziendali esistenti e di progetto, allega l'ultimo Piano delle coltivazioni validato e la consistenza degli allevamenti come risultano dalla banca dati ARTEA e dall'anagrafe zootecnica (BDN).

**Art. 42 - Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale**

1. In coerenza con l'art. 70 della LR 65/2014, l'installazione dei manufatti temporanei di cui al presente articolo è ammessa per gli imprenditori agricoli in tutto il territorio rurale ad esclusione delle aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004 e smi e nelle aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali dei BSA ai sensi dell'art. 13.14 del vigente PTCP ed individuate nelle Tavv. 1 e 2 di PO, nonché nelle pertinenze dei beni vincolati di cui al Titolo II del Dlgs 42/2004; in tali ambiti è consentita l'installazione di manufatti, oggetto del presente articolo, esclusivamente qualora non sussistono alternative localizzative e previa valutazione da parte della Commissione Comunale del Paesaggio in coerenza con i criteri del PTCP.
2. Costituisce attività edilizia libera, soggetta a comunicazione, l'installazione per lo svolgimento dell'attività agricola di manufatti aziendali temporanei realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie per un periodo non superiore a due anni, comprese le serre aventi le suddette caratteristiche. La comunicazione è accompagnata dall'impegno alla rimozione dei manufatti entro la scadenza del biennio. L'installazione di questi manufatti è subordinata al rispetto delle condizioni ed alla presentazione della documentazione di cui all'art. 1 del Regolamento di attuazione n. 63/R/2016, con le limitazioni di cui al precedente comma 1.
3. L'installazione di manufatti aziendali e di serre, ai sensi dell'art. 70 comma 3 della LR 65/2014, relativa all'installazione di serre e di altri manufatti aventi le caratteristiche di cui al comma precedente, ma per un periodo superiore a due anni costituisce attività edilizia soggetta a SCIA in alternativa al permesso di costruire ai sensi dell'art. 134 comma 2 della LR 65/2014. Il titolo abilitativo deve essere accompagnato dall'impegno alla rimozione dei manufatti entro la scadenza del periodo indicato nella documentazione stessa. L'installazione di tali manufatti è subordinata al rispetto delle condizioni ed alla presentazione della documentazione di cui al Regolamento di attuazione n. 63/R/2016 art. 2 lettera a), con le limitazioni di cui al precedente comma 1.
4. L'installazione di qualsiasi manufatto non temporaneo, comprese le serre fisse, necessario alla conduzione aziendale, che necessiti di interventi di trasformazione permanenti sul suolo di cui all'art. 70 comma 3 lettera b, è soggetta a permesso di costruire ai sensi dell'articolo 134 della LR 65/2014 ed è subordinata al rispetto delle condizioni ed alla presentazione della documentazione di cui al Regolamento di attuazione n. 63/R/2016 art. 3, con le limitazioni di cui al precedente comma 1.
5. I manufatti di cui al presente articolo non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali e non possono essere trasformati o riutilizzati per uso diversi da quelli dichiarati. In caso di mancato rispetto, si applica il regime sanzionatorio previsto dalla normativa vigente.
6. L'imprenditore agricolo si impegna a mantenere i manufatti di cui ai commi 3 e 4 per il solo periodo in cui sono necessari allo svolgimento dell'attività agricola. Al momento della presentazione della SCIA alternativa al PdC o del rilascio del titolo abilitativo si impegna alla loro rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo.
7. Il progetto dei manufatti è accompagnato da un elaborato redatto da tecnico abilitato al fine di verificare l'assenza sul fondo di annessi e manufatti analoghi e giustificare le dimensioni del manufatto nonché la localizzazione scelta.
8. Tali manufatti possono essere realizzati nei limiti dettati dalle presenti NTA e a condizione che:
  - non esistano costruzioni, legittimamente esistenti, utilizzabili o adattabili allo stesso scopo;
  - i terreni a cui si riferisce il dimensionamento dei manufatti siano detenuti in proprietà o con altro titolo che abilita agli interventi di miglioramento fondiario ed edilizi;
  - l'imprenditore agricolo abbia una Unità tecnico economica o una Unità produttiva ARTEA aperta nel Comune di Poggibonsi (Unità Tecnico Economica Artea);
  - la superficie agricola coltivata necessaria ai fini del dimensionamento del manufatto ricada nel Comune di Poggibonsi.
9. Per l'esercizio dell'ospitalità in spazi aperti in forma di agriturismo, da parte di quelle aziende che raggiungano i requisiti di cui all'art. 13 co. 1 lett. a) della LR 30/2003, sono altresì ammessi allestimenti temporanei di piazzole, per un limite massimo non superiore a 6 piazzole, alle condizioni e con le dotazioni di cui all'art. 13 comma 4 della LR 30/2003 e all'art. 27 ter del DPGR 46/R/2004. Tali allestimenti devono essere adeguatamente integrati nel contesto evitando sostanziali modifiche dello stato dei luoghi e devono essere rimossi quando non più necessari allo svolgimento dell'attività di ospitalità in spazi aperti. Non è comunque consentito realizzare

interventi di nuova costruzione o nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo, per la realizzazione di servizi igienici, compresi i servizi a comune per ospitalità in spazi aperti, volumi tecnici e impianti sportivo-ricreativi per l'attività agrituristica, di cui all'art. 18 co. 6 della LR 30/2003 e all'art. 16 del DPGR. Dovrà inoltre essere presentato un progetto unitario dettagliato della sistemazione dell'area interessata dall'attività di ospitalità in spazi aperti, comprensivo delle eventuali opere di urbanizzazione che dovessero risultare necessarie. L'ospitalità in spazi aperti (agricampeggio o agrisosta camper) è ammessa solo previa realizzazione di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico da parte dell'operatore agrituristico; non è comunque ammessa nelle aree di pertinenza dei BSA e nei resedi degli edifici vincolati ai sensi della Parte II del Dlgs 42/2004.

#### **Art. 43 - Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale**

1. In relazione a gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale valgono le disposizioni di cui all'art. 71 della LR 65/2014 e s.m.i, ove compatibili con la disciplina di cui agli artt. 36 e 37 delle presenti norme. Nei casi di integrale demolizione e ricostruzione dei volumi e annessi a destinazione agricola da parte dell'imprenditore agricolo, il/i manufatto/i ricostruito/i dovrà/dovranno essere realizzato/i con le caratteristiche costruttive di cui al precedente articolo.
2. Sul patrimonio edilizio esistente nelle aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali dei BSA, gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo art. 55.
3. L'intervento di ampliamento *una tantum* ai sensi dell'art. 71 comma 1bis della LR 65/2014, di cui al comma 1 del presente articolo, deve essere realizzato in una sola volta intendendolo nell'ambito di un unico intervento edilizio (unico titolo abilitativo edilizio con eventuali varianti in corso d'opera) entro i limiti volumetrici indicati nella norma. Per tali ampliamenti valgono comunque le disposizioni di cui all'art. 13 comma 1 punto VII e VIII.
4. Gli interventi necessari per adattare gli edifici esistenti e la viabilità esistenti all'esercizio delle attività di agriturismo, comprese quelle di ospitalità in spazi aperti, oltre a conformarsi alle disposizioni di cui al Capo III della LR 30/2003 e a quelle del relativo DPGR, sono tenuti al rispetto dei limiti di intervento già individuati al comma 1 del presente articolo.

#### **Art. 44 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale**

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, previa approvazione del programma aziendale, sono consentiti i seguenti interventi:
  - trasferimenti di volumetrie ed ampliamenti volumetrici riconducibili alle fattispecie di cui ai commi 1 e 3 dell'articolo precedente ad opera dell'imprenditore agricolo non professionale, limitatamente agli edifici classificati di categoria SV e PV ai sensi art. 36 delle presenti norme;
  - ristrutturazioni urbanistiche limitatamente agli edifici classificati di categoria PV ai sensi art. 36 delle presenti norme, nel rispetto del dimensionamento di PS;
  - trasformazioni di annessi agricoli in unità abitative, limitatamente ai casi previsti all'articolo 73, comma 2, della LR 65/2014, quale alternativa alla costruzione di nuovi edifici abitativi.
2. Gli interventi di cui al comma 1 possono essere realizzati a condizione che:
  - siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico - testimoniale;
  - siano rispettate le superfici fondiari minime previste nel PTC.
3. Sul patrimonio edilizio esistente nelle aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali dei BSA e negli aggregati, i trasferimenti di volumetrie dismesse e/o incongrue di cui all'art. 72 della LR 65/2014 dovranno essere coerenti con i caratteri morfologici, tipologici e paesaggistici dei beni interessati, con particolare riferimento alle relazioni di gerarchia fra edificio principale e manufatti secondari, alle visuali ed ai rapporti percettivi con il contesto, alla tutela dei caratteri tipologici ed architettonici dell'edilizia rurale. Dovrà essere limitata la dispersione insediativa ed il consumo di suolo dei trasferimenti volumetrici (preferibilmente esterni alle aree di pertinenza) e degli adeguamenti delle infrastrutture di servizio alle nuove attività. Tutti gli interventi dovranno inoltre essere attuati nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo art. 55.
4. Per gli interventi di ampliamento di cui al comma 1 punto primo valgono le disposizioni di cui all'art. 13 comma 1 punto VII e VIII.
5. Mediante presentazione di PAPMAA è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente comma 1 alle seguenti condizioni:

- l'intervento è subordinato ai seguenti impegni:
  - all'approvazione da parte del Comune del programma aziendale presentato dall'imprenditore agricolo a titolo professionale, contenente la dimostrazione che l'edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola;
  - all'impegno dell'imprenditore agricolo professionale a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sulla base dei criteri e dei parametri definiti dal PTCP;
  - al rispetto delle condizioni ed alla presentazione della documentazione di cui al Regolamento di attuazione n. 63/R/2016 artt. 4 e 5.
- la dimensione massima ammissibile per ogni unità abitativa è stabilita in 110 mq di SU e comunque non superiore a 150 mq di SCal; eventuali unità abitative aggiuntive rispetto alla prima non potranno superare la superficie di 80 mq di SU e comunque non superiore a 110 mq di SCal. Tali dimensioni massime ammissibili possono essere suscettibili di un margine di flessibilità (attorno al 10%), in considerazione della configurazione morfo-tipologica e della classificazione dell'edificio oggetto di intervento di cui agli artt. 36 e 37 delle NTA.
- per le relative pertinenze valgono le disposizioni di cui al successivo art. 50.

**Art. 45 - Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale e da parte di aziende che non raggiungono le superfici minime o non collegabili alle superfici fondiarie previste dal PTCP**

1. La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, se coerente con la tipologia di questi ultimi.
2. Eventuali superfici aziendali ricadenti in altri ambiti di PO (p. es. zone a connotazione rurale interne alle UTOE) contribuiscono comunque al raggiungimento dei parametri minimi di cui al vigente PTCP, pur non potendo essere direttamente interessate dagli interventi edificatori.
3. In coerenza con l'art. 72 comma 3 delle NTA di PS, la costruzione di nuovi edifici rurali è consentita in tutto il territorio rurale, ad esclusione:
  - delle aree di contesto dei corpi idrici e delle aree di massima intervisibilità individuate nella Tav. 25 di PS;
  - delle aree tartufigene e dell'ANPIL individuate nella Tav. 9 di PS;
  - degli ambiti periurbani di cui al successivo art. 51.

Entro le pertinenze degli aggregati e dei BSA, nelle aree di interesse paesaggistico ai sensi art. 136 Dlgs 42/04, nelle aree di contesto dei crinali di cui alla Tav. 25 di PS e negli ambiti periurbani di cui al successivo art. 51 (limitatamente ai nuovi annessi rurali) la costruzione di nuovi edifici è possibile solo a condizione che venga dimostrato, attraverso il Programma aziendale, che non esistono altre possibilità di localizzazione nel territorio aziendale e comunque previa valutazione di sostenibilità dell'intervento attraverso idonee analisi paesaggistiche in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti (ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive), nel rispetto dei criteri di cui all'art. 13.13 del vigente PTCP.

La costruzione di edifici *nell'area archeologico monumentale paesaggistica delle colline che circondano Poggibonsi*, individuata nella tav. 26 di PS, è ammessa subordinatamente alla effettuazione di specifici indagini preliminari condotte da esperti archeologi. In sede di scavo di fondazioni od altre tipologie di opere in sottosuolo, dovrà inoltre essere garantita la presenza dell'archeologo, che dovrà redigere una relazione che evidenzi l'assenza o la presenza di reperti archeologici. In caso di ritrovamenti, ogni intervento è subordinato al nulla osta della Soprintendenza Archeologica.

Le aree di cui al presente comma sono rappresentate nella tavola *QC 3 Ambiti di tutela paesaggistica del territorio rurale individuati dal PS*.

4. Non è consentita la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo, fatti salvi eventuali interventi ricompresi in PAPMAA che risultano approvati e quelli già presentati alla data di adozione della *Variante n. 4 al PO: Normativa* a condizione che gli stessi siano approvati entro un anno dall'efficacia della suddetta variante e realizzati entro tre anni dalla delibera di approvazione del PAPMAA. Limitatamente a tali casi la costruzione di **nuovi edifici ad uso abitativo** è subordinata:
  - all'approvazione da parte del Comune del programma aziendale presentato dall'imprenditore agricolo a titolo professionale, contenente la dimostrazione che l'edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola;

- all'impegno dell'imprenditore agricolo professionale a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sulla base dei criteri e dei parametri definiti dal PTC.
2. La realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo di cui al comma 4 è subordinata al rispetto delle condizioni ed alla presentazione della documentazione di cui al Regolamento di attuazione n. 63/R/2016 artt. 4 e 5.

La dimensione massima ammissibile per ogni unità abitativa è stabilita in 150 mq di SE; eventuali unità abitative aggiuntive rispetto alla prima dovranno costituire con essa un unico corpo edilizio e non potranno superare la superficie di mq 90 di SE.

Tali nuovi edifici rurali ad uso abitativo dovranno conformarsi ai caratteri tipologici ed architettonici propri dell'edilizia rurale. In particolare:

- dovranno essere ubicati in prossimità degli edifici e della viabilità esistenti, al fine di evitare l'apertura di nuove strade, ed il più vicino possibile ai servizi ed alle urbanizzazioni esistenti;
- la loro realizzazione dovrà tener conto del contesto paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento alla presenza di sistemazioni idraulico agrarie, alla morfologia dei luoghi evitando alterazioni significative, di alberature e aree boscate di pregio naturalistico, alla presenza di particolari visuali panoramiche;
- la tipologia edilizia dovrà essere ispirata a criteri di semplicità formale e costruttiva, sviluppata fino ad un massimo di due piani fuori terra con copertura a falde regolari (a capanna o a padiglione). In coerenza con i caratteri tipologici rurali, dovranno essere previste aperture con disposizione regolare sulle facciate, evitando forme e dimensioni incoerenti con il tipo e corpi aggiunti quali balconi, ecc.;
- nella scelta delle finiture dovranno essere privilegiati materiali tipici quali coppi ed embrici per le coperture, intonaco per le superfici esterne dei paramenti murari, legno per i serramenti e gli infissi;
- non è ammesso l'utilizzo di materiali finalizzati solo a funzione decorativa (es rivestimenti con mattoni a faccia vista, etc).

Fermi restando i parametri dimensionali massimi, sono ammesse soluzioni progettuali con caratteri tipologici ed architettonici diversi da quelli di cui ai punti precedenti, purché rivolte alla sperimentazione di linguaggi architettonici contemporanei in grado di instaurare relazioni di qualità con il contesto rurale e paesaggistico interessato. Al fine di garantire un adeguato livello qualitativo del progetto, l'intervento è subordinato alla preventiva valutazione della commissione paesaggistica comunale o di altro analogo organismo tecnico di valutazione istituito dall'Amministrazione Comunale.

Le soluzioni progettuali dovranno seguire criteri di sostenibilità ed ecoefficienza non solo nella ricerca di materiali idonei ma anche ponendo attenzione all'orientamento dell'edificio ed alla conseguente disposizione delle aperture ed alla organizzazione distributiva interna, in coerenza con le regole dell'edilizia storica.

Per quanto riguarda le sistemazioni esterne dovranno tener conto dell'inserimento nel contesto circostante e quindi mantenere una connotazione rurale sia per quanto riguarda la distribuzione delle funzioni che per la scelta delle specie; sono da preferire specie autoctone e siepi vive allevate in forma libera, materiali naturali o comunque non di forte impatto visivo.

3. La costruzione di **nuovi annessi agricoli** è soggetta all'approvazione da parte del Comune del Programma Aziendale secondo quanto previsto dall'articolo 74 della LR 65/2014, presentato dall'imprenditore agricolo, dove si dimostri che la costruzione di nuovi annessi agricoli è commisurata alle esigenze dell'impresa e alla capacità produttiva dell'azienda agricola; è inoltre soggetta all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dal PTCP. L'impegno è assunto a seguito dell'approvazione del programma mediante sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo.

Tali nuovi annessi possono essere realizzati nei limiti dettati dalle presenti NTA e a condizione che:

- i terreni a cui si riferisce il dimensionamento dei manufatti siano detenuti in proprietà o con altro titolo che abilita agli interventi di miglioramento fondiario ed edilizi;
- l'imprenditore agricolo abbia una Unità tecnico economica o una Unità produttiva ARTEA aperta nel Comune di Poggibonsi (Unità Tecnico Economica Artea);
- la superficie agricola coltivata ricada per almeno la metà nel Comune di Poggibonsi.

Per i parametri dimensionali e le superfici minime necessarie, si fa riferimento al PTC della Provincia di Siena.

I nuovi annessi agricoli dovranno possedere caratteri tipologici ed architettonici tali da inserirsi correttamente nel contesto paesaggistico ed ambientale. In particolare:

- i nuovi edifici dovranno essere ubicati in prossimità degli edifici e della viabilità esistente, al fine di evitare l'apertura di nuove strade ed il più vicino possibile ai servizi ed alle urbanizzazioni esistenti;
- la realizzazione dei nuovi edifici dovrà tener conto del contesto paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento alla presenza di sistemazioni idraulico agrarie, alla morfologia dei luoghi, evitando alterazioni

significative, di alberature e aree boscate di pregio naturalistico, alla presenza di particolari visuali panoramiche;

- la tipologia edilizia dovrà essere ispirata a criteri di semplicità formale e costruttiva, in cui la forma deve essere strettamente correlata alla funzione che deve svolgere;
  - i progetti dovranno preferibilmente adottare soluzioni costruttive ispirate a criteri di sostenibilità ed ecoefficienza;
  - le sistemazioni esterne dovranno tener conto nell'inserimento nel contesto circostante e quindi mantenere una connotazione rurale sia per quanto riguarda la distribuzione delle funzioni che per la scelta delle specie; sono da preferire specie autoctone e siepi vive allevate in forma libera, materiali naturali o comunque non di forte impatto visivo. Per disposizioni di dettaglio si rimanda all'art. 49 delle presenti norme.
4. Nuovi annessi agricoli necessari alle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma aziendale o di annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare di cui all'art. 73 comma 5 della LR 65/2014 sono consentiti alle condizioni di cui all'art.6 del Regolamento n. 63/R/2016 e rispettando le stesse caratteristiche di localizzazione e tipologiche degli annessi di cui al comma precedente. Devono inoltre essere verificate le condizioni di cui al comma 6.
5. La costruzione di nuovi annessi agricoli in assenza del programma aziendale da parte di aziende che non raggiungono le superfici minime previste dal vigente PTC di Siena è consentita a fondi sprovvisti di annessi agricoli o annessi agricoli di dimensioni inferiori a quelle stabilite nel presente articolo. In particolare le superfici di riferimento saranno la metà di quelle previste dal PTC sopra citato. Le dimensioni massime degli annessi saranno le seguenti:
- 50 mq per colture orto florovivaistiche;
  - 60 mq per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
  - 40 mq per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
  - 35 mq più 100 per struttura stoccaggio cereali in silos o tettoia/protezione per foraggio;
  - 25 mq bosco alto fusto, misto, pascolo, pascolo arborato, e castagneto da frutto.

La costruzione di nuovi annessi agricoli in assenza del programma aziendale, non collegabili alle superfici fondiari previste dal vigente PTC di Siena, è consentita nel caso di imprenditori agricoli (la cui impresa sia iscritta alla CCAA) che esercitino in via prevalente, da almeno un anno, una delle seguenti attività:

- a) allevamento intensivo di bestiame;
- b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
- c) allevamento di fauna selvatica;
- d) cinotecnica;
- e) allevamenti zootecnici minori;
- f) allevamento di equidi.

La prevalenza dell'attività si intende verificata quando l'attività supera i 2/3 della produzione lorda vendibile agricola conseguita.

Gli annessi relativi alle attività di cui alle lettere b) c) e d) del presente comma, da realizzare dietro la presentazione di documentazione attestante la comprovata necessità, potranno avere dimensioni massime di 25 mq, con altezza massima 2,50 m in gronda, e comunque rispettare l'altezza massima di m 3,50 al colmo.

Il numero massimo di animali allevati in modo intensivo, di cui al punto a) del presente comma, non potrà superare 100. Per quanto riguarda l'allevamento di equidi, di cui alla lettera f) , la superficie fondiaria mantenuta in produzione minima per capo non potrà essere inferiore a 1 ha.

6. La costruzione degli annessi non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime è consentita a condizione che le aziende agricole non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo (anche se condonati o sanati ai sensi delle vigenti norme) e che i terreni non provengano da frazionamenti di aziende successivi alla data di adozione del Piano Strutturale.
7. Il progetto degli annessi di cui al presente articolo dovrà essere accompagnato da adeguata documentazione agronomica redatta da tecnico abilitato che verifichi la sussistenza delle condizioni preliminari che determinano la necessità dell'intervento. In particolare la relazione tecnica specificherà i dati su cui è basato il dimensionamento proposto, le infrastrutture utilizzate, il rispetto delle distanze dalle case e dai centri abitati nel caso degli allevamenti, di disponibilità della risorsa idrica, le modalità di smaltimento dei reflui, ecc. Dovrà altresì evidenziare il rispetto delle norme sul benessere animale e sulla tutela delle risorse ambientali dall'inquinamento, precisando la tipologia, il dimensionamento e la localizzazione delle strutture accessorie necessarie (abbeveratoi, mangiatoie, recinzioni, concimaie, sistemi di raccolta e smaltimento degli effluenti dove necessari, ecc.).

8. Per il conseguimento del titolo abilitativo relativo agli annessi di cui al precedente comma 8 sarà necessaria la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere nelle forme di legge a cura e spese del proponente che dovrà impegnarsi a:
- mantenere la coltivazione della superficie agricola utilizzata e l'allevamento dei capi che hanno dato diritto alla realizzazione dell'annesso;
  - non alienare separatamente dal fondo l'annesso da realizzare;
  - mantenere le pertinenze agricole del fondo
  - rendere autonoma la fornitura di acqua per l'irrigazione;
  - smantellare l'annesso al cessare delle condizioni che ne hanno determinato la realizzazione.
9. *Allevamento di avicunicoli e ovicapriini*. Le aziende agricole che svolgono l'attività di allevamento di avicunicoli e ovicapriini, dotate di almeno un ettaro di superficie agricola utilizzata al netto delle tare, dei resedi di progetto e delle aree naturali o non coltivabili, possono realizzare annessi tenendo conto dei seguenti parametri inderogabili:

Tipo di allevamento		A	B	C	D	E
		Manufatto Sup. coperta netta disp. per capo adulto equivalente	Sup. scoperta minima per capo adulto equivalente	n. max. capi adulti equivalenti per ettaro di SAU/ anno	massimale capi adulti equivalenti tot./anno per allevamento	Annesso Superficie coperta netta per un allevamento che raggiunga il massimale colonna D
Ovicapriini Latte e carne	Pecore o capre e allievi	2	2,5	13	40	25mq. Stanza del latte, magazzino cella frigo, infermeria e vendita
	Ariete o montone (rapporto massimo 1/2 0 femmine)	3				
Cunicoli	Riproduttrice con prole	0,7	5	100	200	25mq. Magazzino, infermeria, celle frigo e vendita
	Coniglio da ingrasso	0,2	10			
Avicoli	Galline ovaiole	0,2	4	200	400	25mq. Magazzino, infermeria, celle frigo e vendita
	Polli da ingrasso	0,15	4			
	Altri avicoli (tacchini, anatre, oche, ecc.)	max 15 kg peso vivo /mq	15	1 UBA	2 UBA	25mq. Magazzino, infermeria, celle frigo e vendita

Nel calcolo delle superfici di annesso realizzabili devono essere considerati tutti i capi allevati dall'azienda alla data della richiesta. È necessario tenere conto degli animali in accrescimento da quantificare, tramite appropriati coefficienti di conversione, in unità o frazioni di unità di capo adulto, sia per quanto concerne il dimensionamento, sia nella verifica del numero massimo di capi allevabili.

I massimali si intendono per azienda e per ettaro. Nel caso di allevamenti di diverse specie animali, il massimo di capi per ettaro e per allevamento si intende raggiunto quando risulti pari a uno la somma dei quozienti ottenuti per ogni specie, dividendo il numero di capi adulti equivalenti allevati, per il numero massimo dei capi adulti equivalenti per ettaro e per allevamento definiti in tabella.

10. *Allevamento di fauna selvatica*. Deve essere mantenuta una densità di capi limitata, secondo i rapporti minimi fissati dall'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca (ISPRA) e di seguito indicati:

Fauna		Superficie coperta mq/capo
Fagiano	dai 30 ai 60 giorni	0,5
	oltre 60 giorni	1
Pernici	dai 30 ai 60 giorni	0,25
	oltre 60 giorni	1

11. *Apicoltura*. Le aziende che esercitano l'apicoltura dotate di almeno un ettaro di superficie agricola utilizzabile e di un allevamento di minimo 25 arnie possono realizzare un annesso per la lavorazione del miele, compreso il deposito ed il locale smielatura ed eventuali spazi di rimessa e magazzino secondo i seguenti parametri:

numero arnie/alveari	Superficie coperta
da 25 a 50	40 mq per un ettaro di superficie agricola utilizzata
oltre 50	+ 0,8 mq/arnia fino a un massimo di 80 mq di annesso con minimo 2 ettari di superficie agricola utilizzata

12. *Selvicoltura*. Per le aziende silvicole che fanno la trasformazione/lavorazione e vendita del legname tagliato, in possesso di una superficie superiore a 20 ettari è ammessa la realizzazione di un annesso in materiali leggeri a uso rimessa /laboratorio di superficie coperta massima di 60 mq.

13. *Cinotecnica*. Fermo restando il rispetto delle disposizioni della LR 59/2009 (Norme per la tutela degli animali) valgono le seguenti condizioni specifiche:

- le distanze minime da osservare sono pari a: m 150 da abitazioni e case sparse; m 250 da centri abitati, insediamenti turistici e attrezzature collettive; m 50 da abitazioni al servizio delle aziende cinotecniche (previa verifica di compatibilità igienico sanitaria). Al fine del rispetto delle distanze dai fabbricati residenziali in ordine alle problematiche di carattere igienico-sanitario e acustico, dovrà essere sempre preventivamente acquisito il parere della competente USL;
- i locali per l'attività cinotecnica devono avere una capacità atta contenere un numero di cani non inferiore a 5 e non superiore a 20 unità e inoltre:
- la dimensione fondiaria minima dell'area da utilizzare a canile deve garantire un standard minimo di 100 mq per cane;
- ogni singolo cane deve avere a disposizione un box di dimensione minima di 8 mq, coperto con tettoia, dei quali 2 mq isolati termicamente;
- è ammessa la costruzione di un ulteriore unico annesso di Superficie Coperta massima di 30 mq, oltre a 1 mq per ogni cane eccedente i 20, necessario per la logistica (infermeria/degenza, sala parto, magazzini, cucina, ufficio, stanza lavaggio, servizi e spogliatoio per il personale addetto); tale annesso deve avere planimetria di forma geometrica semplice, preferibilmente rettangolare, e altezza massima del fronte (HF) (così come definita dall'art. 17 del DPGR 39/R/2018) di 2,70 m, con tetto a capanna o ad una falda;
- tutti i manufatti devono essere realizzati in materiale smontabile e reversibile, di facile rimozione;
- la recinzione di delimitazione dell'area del canile deve essere realizzata in rete a maglia sciolta adiacente a siepe sempreverde di idonea altezza per isolarlo dall'ambiente circostante;
- deve essere posta particolare attenzione alle norme igienico e sanitarie e allo smaltimento dei liquami, evitando ogni contaminazione della rete idrica superficiale; l'eventuale approvvigionamento dei servizi a rete sarà a completo carico dei concessionari e per la loro ubicazione resta comunque indispensabile la richiesta di parere preventivo di fattibilità al Comune e alla USL di competenza.

14. *Lavorazione del latte*

	Latte trasformato giornalmente in quintali (q)	Superficie Coperta massima
Lavorazione del latte (caseificio)	fino a 1 q	60 mq
	oltre 1 q fino a 10 q	+ 20 mq/q
	oltre 10 q fino a 100 q	+ 15 mq/q

15. Le aziende che esercitano attività di lavorazione/trasformazione e vendita dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo possono realizzare strutture in muratura di superficie massima 20 mq; nel caso di sola lavorazione e vendita dei prodotti del fondo o del bosco è comunque richiesta una superficie fondiaria minima di 1.000 mq. È ammessa la realizzazione di un unico corpo di fabbrica.
16. Non sono consentiti locali interrati, fatti salvi i volumi necessari per le cantine di vinificazione e i volumi tecnici di cui all'art. 50 comma 10 delle presenti NTA.
17. Le sistemazioni esterne devono prevedere essenze arboree idonee, finalizzate ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente.
18. Eventuali piazzali di carico e scarico devono essere realizzati impiegando materiali coerenti al contesto, adeguati al recupero delle acque meteoriche ai fini di destinare l'acqua a scopo irriguo dell'azienda ed essere dimensionati sulle base delle esigenze aziendali in riferimento ai flussi di transito dei mezzi.
19. Gli annessi realizzati ai sensi del presente articolo, nel periodo di svolgimento delle attività, entrano nel computo del patrimonio edilizio esistente con funzione agricola.
20. Le cantine e gli edifici destinati alla produzione agricola dovranno evitare soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti; i piazzali di pertinenza dovranno essere strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio ai sensi del precedente comma 21, valutando la corretta compatibilità con la morfologia dei luoghi e localizzandoli in prossimità di una idonea rete viaria esistente.

#### **Art. 46 – Programma Aziendale**

1. Le caratteristiche del Programma Aziendale sono definite all'art. 74 della LR 65/2014 e dal Regolamento n. 63/R/2016 agli artt. 8 e 9, le cui condizioni devono essere rispettate.
2. Il Programma Aziendale assume valore di Piano Attuativo laddove siano previsti interventi di nuova edificazione superiori a 1000 mc o interventi di ristrutturazione urbanistica diversi da quelli previsti dall'art. 43 comma 2 delle presenti Norme.
3. In coerenza con l'art. 57 di PS, nell'ambito delle aree a funzione agricola, gli strumenti operativi della pianificazione, i programmi aziendali, i progetti finalizzati alla acquisizione di atti abilitativi edilizi o di autorizzazioni ai fini del vincolo idrogeologico dovranno prevedere, quali opere di miglioramento agricolo e ambientale:
  - la conservazione, tutela e restauro del paesaggio agrario costituito dalle sistemazioni colturali tradizionali, dalle colture promiscue tradizionali, con particolare riferimento ai tessuti agrari con prevalenza dell'olivo e del promiscuo posto a corona o comunque in prossimità degli edifici rurali (ville, fattorie, edifici poderali) o sui crinali; ai tessuti agrari con colture miste posti nei ripiani travertinosi, ai prati pascolo con alberi isolati; ai tessuti agrari di pianura e di fondovalle in cui le sistemazioni idraulico agrarie sono direttamente influenzate dalla idro-geomorfologia del territorio;
  - la conservazione e la tutela delle piantate residuali, come gelsi, filari di vite arborata, aceri a spalliera, in particolare se poste a bordo strada (sia principale che campestre), sul limitare dei campi coltivati, lungo la rete scolante o comunque visibili dalla viabilità;
  - la conservazione e la tutela degli alberi isolati;
  - il mantenimento della vegetazione igrofila spontanea naturale (non infestante) lungo i fossi e le canalette (es. salici, canneti, etc.);
  - il mantenimento della vegetazione arborea ed arbustiva lungo la viabilità sia principale che campestre, e posta sul limitare dei campi coltivati, i ciglioni e le scarpate, (alberi, arbusti e specie erbacee tradizionali);
  - la conservazione e la tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie. Il recupero delle sistemazioni idraulico agrarie laddove queste si presentino completamente degradate (crolli totali) può avvenire anche con soluzioni alternative purché le tecniche costruttive e l'utilizzo del materiale siano coerenti con il contesto paesaggistico sia dal punto di vista ecologico, storico-culturale e percettivo-visivo, e migliorative dal punto di vista idrogeologico;
  - la conservazione e la valorizzazione dei manufatti di antica formazione sia nella loro efficienza che come testimonianze storico-culturali;
  - il mantenimento dei caratteri della viabilità campestre, nonché la conservazione ed il recupero/ripristino della viabilità storica.

Non rientrano comunque tra le opere di miglioramento e sistemazione ambientale ammesse interventi:

- tesi alla ordinaria coltivazione del fondo;
- di manutenzione ordinaria;

- obbligatori per la prevenzione incendi, la difesa del suolo e di tutela della fauna e della flora.

*SEZIONE III - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DI SOGGETTI DIVERSI  
DALL'IMPRENDITORE AGRICOLO*

**Art. 47 - Manufatti per attività agricola amatoriale o per ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie art. 78 della LR 65/2014**

1. I manufatti di cui all'art.78 della LR 65/2014 possono essere destinati:
  - a) allo svolgimento delle attività di agricoltura amatoriale al fine di mantenere l'assetto paesaggistico ed agrario del territorio comunale;
  - b) per il ricovero di animali domestici;
  - c) per esigenze venatorie.
2. L'installazione dei **manufatti per agricoltura amatoriale** di cui alla **lettera a** del precedente comma è consentita all'interno di tutto il territorio rurale ad esclusione:
  - delle aree di contesto dei corpi idrici e delle aree di massima intervisibilità individuate nella Tav. 25 di PS;
  - dell'area archeologico monumentale paesaggistica delle colline che circondano Poggibonsi individuata nella tav. 26 di PS;
  - delle aree tartufigene e dell'area destinata ad ANPIL individuate nella Tav. 9 di PS;
  - delle aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali BSA di cui al successivo art. 55.

Entro le pertinenze degli aggregati e nelle aree di contesto dei crinali la costruzione è possibile solo a condizione che venga dimostrato che non esistono altre possibilità di localizzazione nel fondo agricolo, e comunque previa valutazione di sostenibilità dell'intervento attraverso idonee analisi paesaggistiche in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti (ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive), nel rispetto dei criteri di cui all'art. 13.13 del vigente PTCP.

L'installazione dei manufatti è consentita alle seguenti condizioni:

- è ammessa la realizzazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità poderale, a qualunque titolo condotti, purché risultante da frazionamento della proprietà antecedente a 10 anni prima della presentazione della domanda salvo modeste rettifiche di confine;
- sul fondo, che può essere costituito anche da appezzamenti non contigui, non siano presenti edifici o se presenti, non raggiungano la superficie massima prevista dalle presenti norme e non siano stati oggetto di mutamento della originaria destinazione d'uso agricola. In questo caso la superficie consentita è la differenza tra la massima e quella esistente;
- la superficie agricola mantenuta in produzione non sia inferiore a mq 1000 mq di orto, oliveto, vigneto o frutteto, quale risultante da apposita relazione da allegare alla richiesta di autorizzazione;
- il manufatto sia destinato esclusivamente al ricovero degli attrezzi agricoli necessari per la coltivazione e la manutenzione del fondo o ad attività connesse (stoccaggio temporaneo dei prodotti coltivati, ecc.);
- alla realizzazione di manufatti amatoriali concorrono i soli terreni posseduti nel Comune di Poggibonsi.

La documentazione da allegare all'istanza è presentata dal titolare o dal proprietario del fondo o dell'azienda agricola deve contenere:

- la descrizione delle motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo;
- le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui al presente articolo;
- l'impegno alla manutenzione dell'area per tutto il periodo di esercizio dell'attività agricola sul fondo;
- la verifica della conformità, alle disposizioni delle presenti Norme di PO;
- l'impegno alla rimozione del manufatto ed alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività o in caso di trasferimento di proprietà parziale del fondo.

I manufatti in oggetto avranno una dimensione correlata alla superficie del fondo come di seguito specificato:

- per fondi con superficie complessiva compresa tra 1000 mq e 5.000 mq è ammessa la realizzazione di un annesso di mq 15;
- per fondi con superficie complessiva compresa tra 5.001 e 10.000 mq è ammessa la realizzazione di un annesso di mq 25;
- per fondi con superficie complessiva superiore a 10.000 mq è ammessa la realizzazione di un annesso di mq 30.

La realizzazione dei manufatti di cui sopra è soggetta a SCIA in coerenza con l'art. 12 del Regolamento di attuazione 63/R/2016.

Gli annessi agricoli di cui al presente articolo non possono essere alienati separatamente dal fondo su cui insistono. In caso di accorpamento di due fondi limitrofi la superficie complessiva di eventuali annessi presenti non potrà comunque superare la superficie massima fissata dal presente articolo.

Non è consentita l'edificazione di nuove strutture nel caso della preesistenza di altri volumi o manufatti che dovranno essere prioritariamente recuperati. Se la superficie di tali manufatti non raggiungesse le superfici massime consentite, sarà possibile incrementarle fino alle dimensioni massime di cui sopra, purché il manufatto finale presenti i requisiti di cui a questo articolo.

3. I manufatti di cui al presente comma dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - dovranno essere realizzati in legno con strutture semplicemente ancorate al suolo;
  - l'altezza del manufatto non potrà superare i m 2,50 in gronda, e comunque rispettare l'altezza massima di m 3,50 al colmo;
  - la copertura, a capanna, dovrà avere pendenza massima del 33% ed essere coerente con le caratteristiche del manufatto e con il contesto circostante, preferibilmente secondo sistemi tradizionali documentati;
  - non è ammessa la realizzazione di servizi igienici o l'allacciamento alla rete idrica;
  - è ammessa la realizzazione di una finestra, che dovrà essere posta ad altezza minima di m 1,50 dal piano di calpestio (altezza del davanzale o bordo inferiore);
  - il pavimento dovrà essere realizzato preferibilmente in terra battuta oppure con materiali appoggiati sul terreno.
4. Ai sensi del DPGR 63/R/2016 art. 13 comma 3, la realizzazione di **manufatti destinati al ricovero di animali domestici per utilizzazione familiare e amatoriale** di cui alla lettera b del comma 1 è consentita a condizione che tali attività rimangano per caratteristiche e dimensioni nell'ambito privato, con esclusione di qualsiasi attività a fini commerciali e/o agonistici. L'installazione di tali manufatti è consentita all'interno di tutto il territorio rurale ad esclusione:
  - delle aree di contesto dei corpi idrici e delle aree di massima intervisibilità individuate nella Tav. 25 di PS;
  - dell'area archeologico monumentale paesaggistica delle colline che circondano Poggibonsi individuata nella tav. 26 di PS;
  - delle aree tartufigene e dell'area destinata ad ANPIL individuate nella Tav. 9 di PS;
  - delle aree di interesse paesaggistico ai sensi art. 136 Dlgs 42/2004;
  - delle aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali BSA di cui al successivo art. 55;
  - degli ambiti periurbani di cui al successivo art. 51.

Entro le pertinenze degli aggregati e nelle aree di contesto dei crinali la costruzione è possibile solo a condizione che venga dimostrato che non esistono altre possibilità di localizzazione, e comunque previa valutazione di sostenibilità dell'intervento attraverso idonee analisi paesaggistiche in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti (ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive), nel rispetto dei criteri di cui all'art. 13.13 del vigente PTCP.

Tali manufatti dovranno essere realizzati secondo criteri di decoro e riqualificazione ambientale e dovranno avere dimensione strettamente commisurata al tipo ed al numero degli animali da custodire, nel rispetto delle specifiche norme nazionali, regionali o provinciali finalizzate alla tutela del benessere degli animali ed alla corretta conduzione degli stessi. I manufatti di ricovero cani, qualora non ubicati in aree pertinenti di edifici esistenti, dovranno essere localizzati ad una distanza minima (misurata a raggio) di m 100 rispetto a civili abitazioni di altra proprietà. La superficie di pertinenza del terreno minima per l'installazione di una struttura per il ricovero di cani è pari a 300 mq. La superficie massima è pari a mq 8 per ogni cane (fino ad un massimo di 3 cani) o mq 6 per ogni cane in più e comunque nel rispetto delle norme che regolamentano il benessere degli animali nonché le norme vigenti in materia veterinaria, ferma restando la possibilità di realizzare in adiacenza uno spazio scoperto recintato di superficie massima pari a 4 mq per ogni cane; la recinzione non dovrà superare l'altezza di m 2,00.

Per gli animali domestici di grossa taglia (equini) il numero massimo di esemplari consentito è quattro. La superficie di pertinenza minima per l'installazione di una struttura per il ricovero di cavalli è pari a 2000 mq. La superficie minima dei manufatti destinati al ricovero dei cavalli è pari a mq 3x3 per animale nel rispetto dalle norme che regolamentano il benessere degli animali, quella massima è pari a mq 14. Per il ricovero del fieno sono consentiti ulteriori spazi di mq 6 per ogni animale, con altezza pari a quella del box.

La documentazione da allegare all'istanza è presentata dal titolare o dal proprietario del fondo e deve contenere:

- la descrizione delle motivate esigenze in relazione al genere ed al numero di animali che intende ospitare nel fondo;

- le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni della normativa nazionale e regionale in materia di benessere animale;
- la dimostrazione della necessità di dotare i manufatti di allacciamento alla rete elettrica, idrica ed allo smaltimento dei rifiuti;
- l'impegno al mantenimento delle condizioni di igiene e pulizia dell'area e delle strutture ospitanti gli animali per tutto il periodo di esercizio dell'attività sul fondo;
- la verifica della conformità, alle disposizioni delle presenti Norme di PO;
- l'impegno alla rimozione del manufatto ed alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività o in caso di trasferimento di proprietà parziale del fondo;
- la presentazione di una documentazione attestante l'impegno alla rimozione del manufatto ed alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività, o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo.

Tali manufatti devono essere progettati e realizzati senza che sia alterato lo stato dei luoghi, pertanto sono vietati i seguenti interventi:

- realizzazione di nuove viabilità;
- abbattimento di alberi, siepi o muretti;
- modifica delle sistemazioni idraulico-agrarie esistenti.

È consentita la recinzione delle superfici contermini all'annesso solo nel caso di piccoli allevamenti di animali da cortile per l'utilizzazione familiare e dotate di schermatura vegetazionale.

La realizzazione dei manufatti per il ricovero di animali domestici di cui al presente comma è subordinata al rispetto delle condizioni di cui al regolamento n. 63/R/2016 art.13.

5. Ai sensi dell'art. 13 bis del DPGR 63/R/2016 l'installazione dei **manufatti relativi alle attività venatorie** di cui alla lettera c del comma 1 è consentita all'interno di tutto il territorio rurale ad esclusione:

- delle aree di contesto dei corpi idrici e delle aree di massima intervisibilità individuate nella Tav. 25 di PS;
- dell'area archeologico monumentale paesaggistica delle colline che circondano Poggibonsi individuata nella tav. 26 di PS;
- delle aree tartufigene e dell'area destinata ad ANPIL individuate nella Tav. 9 di PS;
- delle aree di interesse paesaggistico ai sensi art. 136 Dlgs 42/2004;
- delle aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali BSA di cui al successivo art. 55;

Entro le pertinenze degli aggregati e nelle aree di contesto dei crinali la costruzione è possibile solo a condizione che venga dimostrato che non esistono altre possibilità di localizzazione.

Dei manufatti per le esigenze venatorie deve essere garantito l'inserimento nel contesto paesaggistico circostante, sfruttando, a tal fine, eventuali dislivelli esistenti, viabilità e quinte di verde esistenti, queste ultimi da integrare con specie autoctone o naturalizzate.

La realizzazione dei manufatti di cui sopra è soggetta a SCIA in coerenza con l'art. 13 bis co. 3 del DPGR 63/R/2016 e deve sempre tener conto del rispetto dei requisiti e degli impegni di cui allo stesso articolo del sopramenzionato Regolamento di attuazione. Tali manufatti non possono comunque avere una Superficie Coperta (Sc) maggiore di 20 mq.

6. Per i soli manufatti per agricoltura amatoriale autorizzati antecedentemente alla data di approvazione della IX Variante di RU (inclusi quelli per i quali è stato concluso il procedimento di sanatoria entro tale data), purché realizzati nelle zone diverse da quelle di cui al comma 2 del presente articolo, possono essere mantenuti in via definitiva dietro presentazione di istanza di Permesso di Costruire che dimostri il rispetto dei parametri dimensionali vigenti all'epoca di costruzione nonché sia verificata la conformità con il titolo abilitativo originario.

#### **Art. 47 bis – Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo**

1. All'interno del patrimonio edilizio esistente, individuato ai sensi degli artt. 36 e 37 delle presenti NTA, possono essere compresi eventuali annessi rustici presenti nel territorio rurale adibiti all'esercizio dell'attività agricola (anche amatoriale). Tali annessi, ove non sia dimostrabile l'appartenenza ad una diversa categoria funzionale sulla base di titoli abilitativi o altri atti in possesso dell'AC, sono riconducibili alla categoria funzionale "*agricola e funzioni connesse ai sensi di legge*" di cui all'art. 99 della LR 65/2014 per come articolata all'art. 56 delle presenti NTA nella forma *G.2 Agricola di presidio generale del territorio*.
2. Su tali annessi sono consentiti, da parte di soggetti privi della qualifica di imprenditore agricolo, unicamente gli interventi riconducibili alla manutenzione ordinaria e straordinaria comunque finalizzati al mantenimento dell'attività agricola, senza la realizzazione di servizi igienici e di allacciamento alla rete idrica. Ogni altro intervento edilizio eccedente tali categorie d'intervento, qualora ammesso dal PO, può essere effettuato a

condizione che il manufatto ricostruito abbia le caratteristiche costruttive e le limitazioni di cui all'art. 78 della LR 65/2014 come recepito dalle presenti norme al comma 2 dell'art. 47.

3. Gli annessi rustici minori quali stalletti, pollai, porcilaie con altezza media inferiore a m. 2,40, le tettoie di qualsiasi dimensione e i manufatti realizzati con materiali precari, anche derivanti da sanatorie edilizie, che siano oggetto di interventi fino alla demolizione e ricostruzione, anche senza mutamento della destinazione d'uso:
  - non possono essere recuperati ai fini abitativi se non come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione;
  - non possono comunque concorrere alla determinazione dei parametri, quali la SE e il VE, utili al dimensionamento dell'edificio ricostruito;
  - non possono essere costruiti in aderenza agli edifici o a porzioni di edifici classificati di Rilevante Valore (RV), Valore (V) e Interesse Tipologico (IT), così come previsto agli artt. 36-37 delle presenti NTA.

#### **Art. 48 – Mutamento della destinazione d'uso degli edifici**

1. Nel patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 41 delle presenti norme.
2. Ferme restando le limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola di cui all'articolo 81 della LR 65/2014, gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale nella quale siano individuate anche le aree di pertinenza degli edifici (art. 83 LR 65/2014). Per le aree di pertinenza di dimensione inferiore ad un ettaro si applicano le disposizioni di cui all'art. 83 comma 5 della LR 65/2014.
3. Non possono comunque subire trasformazione della destinazione d'uso in residenza:
  - i manufatti che non raggiungano, anche a seguito degli interventi, superficie utile abitabile pari o superiore a 60 mq;
  - i manufatti che non raggiungano, anche a seguito degli interventi, i requisiti igienico sanitari previsti dalla normativa e dal regolamento edilizio vigenti; le deroghe previste dal vigente RE per gli edifici ai quali è attribuita la categoria del restauro conservativo sono applicabili anche agli edifici ai quali è attribuita la categoria di intervento RC1, qualora non vi siano altre possibilità di soddisfacimento dei requisiti richiesti;
  - i manufatti costituiti da materiali precari e/o tettoie, ecc. e i manufatti di cui all'art. 47 bis comma 3;
  - le serre di qualunque tipologia.

I requisiti e le caratteristiche di cui al presente comma devono essere verificati con riferimento allo stato legittimo alla data di adozione del Piano Operativo.

4. Nel mutamento di destinazione d'uso a residenza, o negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che comportano un aumento di unità abitative rispetto all'esistente, la superficie minima di ciascuna unità abitativa non potrà essere inferiore a 60 mq di superficie utile abitabile.

Negli interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola, per gli edifici dotati di resede pertinenziale dovrà comunque essere reperita all'interno della superficie utile esistente una superficie utile minima a destinazione non residenziale e/o accessoria finalizzata al mantenimento delle aree pertinenziali e/o agricole, nel rispetto dei parametri e dei criteri di cui all'art. 50 delle NTA. Tali superfici:

- non dovranno essere in diretto collegamento con le relative unità abitative;
- dovranno essere accessibili soltanto dall'esterno e individuate in spazi o annessi comuni, qualora siano presenti più unità abitative;
- dovranno essere reperite in misura non inferiore di 8 mq nel caso di singola unità abitativa mentre in caso di più unità abitative dovranno essere reperiti almeno 8 mq, a comune per la manutenzione di pertinenze e spazi condominiali, incrementati di altri 4 mq da riferire e vincolare ad ogni singola unità abitativa.

Non possono essere utilizzati a tal fine le superfici e i volumi posti al di sotto di tettoie, sia esistenti che di nuova edificazione.

Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 83 comma 2 della LR 65/2014, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e la ricostruzione di manufatti agricoli e contestuale mutamento della destinazione d'uso non possono comunque determinare aumento della superficie edificabile legittimamente esistente.

Nel caso di accorpamento di volumi ad unità immobiliari esistenti con costituzione di nuove unità abitative, non si potrà avere più di una unità immobiliare in incremento rispetto allo stato di fatto.

**Art. 49 – Buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica**

1. Il PO in coerenza con gli obiettivi del PS, con le prescrizioni del PIT paesaggistico e del PTC, definisce gli indirizzi e prescrizioni che consentano la valorizzazione e la tutela dell'intero territorio e delle sue risorse culturali, architettoniche, paesaggistiche ed ambientali, attraverso il mantenimento e la riqualificazione degli assetti paesaggistici ed ambientali esistenti.
2. Gli indirizzi e le prescrizioni di cui al presente articolo definiscono un insieme di regole e di buone pratiche agronomiche finalizzate a salvaguardare il paesaggio rurale, la stabilità, l'equilibrio idrogeologico e le capacità produttive dei suoli agrari.
3. In coerenza con il PS art. 57 (invarianti strutturali) in tutti i paesaggi caratterizzati da attività agricola la riproducibilità della risorsa è affidata alle regole di buona conduzione dei suoli e degli agro ecosistemi, con riferimento ai Criteri di gestione obbligatoria (CGO) e alle buone condizioni agronomiche e ambientali (BCAA) definiti per l'erogazione dei contributi, dalle politiche agricole dell'UE e aggiornati dalla Regione Toscana (cd. condizionalità).
4. **Prescrizioni ambientali** - Le norme di cui al presente comma dovranno essere rispettate nell'attuazione degli interventi pubblici e privati che incidano sui caratteri ambientali e paesaggistici del territorio rurale. Tali norme potranno essere ulteriormente dettagliate nella redazione o nell'adeguamento dei Regolamenti Comunali previsti dalla legislazione vigente (Regolamento Edilizio, Regolamento di polizia rurale e di polizia idraulica, ecc.), nonché nella predisposizione di specifici strumenti.
  - **Reticolo idraulico superficiale:**
    - I proprietari dei fondi hanno l'obbligo di effettuare interventi di manutenzione della rete idraulica, secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali della rete di drenaggio, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a interventi alterativi o mancata manutenzione;
    - È da garantire e tutelare la funzione drenante della rete idrica minore (fosse e scoline) che costituisce un elemento importante in risposta agli eventi meteorici e per il ruolo di collegamento ecologico, soprattutto se i fossi e le scoline sono inerbiti. È fatto obbligo di mantenere in efficienza le esistenti sistemazioni idraulico-agrarie; è vietata (salvi i casi autorizzati da specifiche leggi o regolamenti) l'eliminazione, l'interruzione, la riduzione o la ricolmatura di fossi e fossette destinati allo sgrondo delle acque, nonché di ogni altra opera di sistemazione idraulico agraria, quali terrazzamenti, ciglionamenti, gradonamenti e muri a secco. Indipendentemente dalla maglia sono da tutelare e controllare le sistemazioni idraulico-agrarie.
    - I laghetti, gli stagni e gli specchi d'acqua, di dimensioni limitate, sono da tutelare per il ruolo che assumono nella conservazione della diversità biologica del territorio.
  - **Strade vicinali e poderali:**
    - Le strade vicinali e poderali, qualora non di proprietà pubblica, devono essere mantenute da parte dei proprietari e, qualora di uso pubblico, dai relativi consorzi; gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali dei percorsi, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi.
    - È vietata l'alterazione del tracciato, se non per modifiche non significative a brevi tracciati in adiacenza ad edifici abitativi, della giacitura e delle caratteristiche formali e materiali delle strade vicinali e poderali. Per la viabilità in loc. Sassa è ammessa la realizzazione di un tracciato stradale alternativo come individuato negli elaborati grafici di PO, di dimensioni analoghe al percorso esistente e con sistemazione con fondo naturale, a condizione che sia garantita la percorrenza pedonale e ciclabile del percorso preesistente.
    - È consentita ed incentivata la manutenzione ordinaria della viabilità poderale ed interpoderale a fondo naturale, a condizione che non comporti modificazione nell'ampiezza e nella finitura, inoltre nel caso di viabilità poderale e interpoderale a fondo asfaltato, o comunque pavimentato, è consentita ed incentivata anche la manutenzione straordinaria comprendente anche interventi di ripristino del manto stradale con particolare riferimento ai manti realizzati in acciottolato. Sono fatti salvi gli interventi necessari per consentire il passaggio dei mezzi di soccorso.
    - È ammesso il recupero di antichi tracciati, strade poderali, interpoderali o vicinali, dietro la presentazione di idonea documentazione comprovante la loro esistenza.

- La realizzazione di nuove strade potrà essere ammessa solamente all'interno del perimetro aziendale per comprovate esigenze produttive oppure all'interno di un piano complessivo di valorizzazione degli itinerari turistico-naturalistici (tratti di raccordo di percorsi esistenti, ecc.) o per interventi di rilevante interesse pubblico.
- Tutela del suolo - Livellamenti e rimodellamenti:
  - I livellamenti e rimodellamenti sono vietati se non a seguito di motivata relazione tecnica che dimostri il miglioramento delle condizioni pedologiche, agronomiche, e di stabilità dei versanti.
  - È consentito il lieve modellamento del terreno per uniformare la superficie lavorabile ed evitare contropendenze dannose al regolare deflusso delle acque. Il suolo fertile superficiale, asportato dalle zone di sterro, dovrà essere accumulato a parte e ridistribuito uniformemente sull'intera superficie al termine dei livellamenti.
  - È vietata la demolizione, la modificazione e la manomissione, anche parziale, dei muri di contenimento a secco (muretti a secco) esistenti.
  - È vietata ogni modificazione morfologica, anche parziale, del sistema dei ciglionamenti in terra. Eventuali interventi di modifica sono soggetti alla presentazione di una adeguata documentazione progettuale, completa di documentazione fotografica e relazione tecnica, comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato mediante adeguate verifiche di stabilità, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante stesso.
  - Gli interventi che prevedano l'esecuzione di sbancamenti di tratti di versante, l'esecuzione di scavi localizzati o trincee, che impegnino estensioni di terreno superiori a 500 mq nelle zone di versante e 1000 mq nelle zone di fondovalle devono essere accompagnati da una adeguata documentazione progettuale, completa di fotografie e relazione firmata da tecnico abilitato, comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato, la stabilità dei fronti di scavo mediante adeguate verifiche, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante.
  - Sono vietati gli interventi di qualsiasi natura che interferiscano con il sistema di condotti ipogei e delle cavità sotterranee. Qualora esistano comprovate esigenze di messa in sicurezza di opere o manufatti esistenti che rendano indispensabili interventi che interessino le cavità sotterranee, ciò dovrà avvenire previa presentazione di adeguata documentazione progettuale, completa di relazione tecnica che, oltre ad illustrare il contesto geologico ed idrogeologico locale, individui gli elementi progettuali volti a minimizzare l'impatto dell'opera con l'ambiente sotterra.
- Alberi, filari alberati e siepi:
  - Sono sottoposti a tutela i filari di alberi (non solo cipressi), gli alberi isolati aventi valore di segno territoriale, le alberature disposte lungo strade pubbliche e private o lungo i confini di proprietà, aventi valore storico e ambientale. L'eventuale abbattimento di queste piante È ammesso per motivi fisiologici, fitosanitari, di instabilità, documentati da relazione firmata da tecnico abilitato.
  - Gli esemplari arborei abbattuti dovranno essere ripristinati con esemplari della stessa specie, quando possibile. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche peculiari degli elementi in oggetto, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi.
  - Le presenze arboree e vegetazionali non colturali quali siepi, filari residui, alberi isolati devono essere mantenute oppure sostituite in caso di attacchi fitopatologici. Il garantire un alto livello di diversità floristica, vegetazionale e faunistica favorisce la presenza di corridoi ecologici essenziali per lo sviluppo delle comunità faunistiche.
  - È da tutelare la presenza delle siepi, che devono essere formata da uno strato di alberi, arbusti di varia altezza e vegetazione erbacea lasciati crescere in forma libera. Per la costituzione di siepi sono da preferire piante autoctone, rustiche, che producono frutti e/o foglie appetiti da animali selvatici; che favoriscono la permanenza e/o la moltiplicazione dell'entomofauna utile; con fioritura ricca e/o differenziata nel tempo, per favorire i pronubi selvatici; con chioma favorevole alla nidificazione, alla protezione e al rifugio dell'avifauna utile; in quota percentuale sempreverdi per assicurare anche d'inverno protezione e rifugio. Le siepi incrementano la varietà biologica di un ambiente e costituiscono rifugio per gli animali soprattutto se multistrato; svolgono inoltre una preziosa protezione nei confronti dell'erosione eolica e idrica per cui è opportuno incentivarne la presenza.

- È vietato l'utilizzo di specie non autoctone o autoctone ma particolarmente invasive ai sensi art. 80 comma 7-8-9 della LR 30/2015, anche in recepimento della normativa comunitaria inerente le specie alloctone.
  - Gli interventi sul patrimonio boschivo comunale dovranno essere effettuati nel rispetto di PTC e della LR n. 39/2000 "Legge forestale della Toscana", nonché del suo Regolamento di Attuazione.
  - Il perimetro del bosco individuato negli elaborati di PO ha valore ricognitivo in relazione alla scala in cui è redatta (1:10.000), di conseguenza, attraverso una relazione tecnica ed una cartografia di maggior dettaglio, redatta da professionista abilitato, si potrà dimostrare una diversa perimetrazione.
  - Non sono presenti nel territorio comunale formazioni boschive planiziarie; nel caso, successivamente a questo atto, ne fossero individuate delle aree, in coerenza le prescrizioni del PIT con valore di piano paesaggistico, in esse non saranno ammesse nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo al loro interno ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile.
  - **Manufatti di interesse storico documentario:** Per i manufatti quali tabernacoli, fonti, ponticelli, muri a secco, grotte e locali ipogei (cantine, rifugi) scavati nelle rocce, anche tufacee sono consentiti unicamente interventi di manutenzione, restauro, ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, ovvero degli elementi tecnologici. Gli interventi di riqualificazione devono tenere conto dell'intorno ambientale nel quale il manufatto è collocato, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto.
  - Elementi da sottoporre a tutela e valorizzazione sono la rete ecologica, le aree boscate e le loro fasce ecotonali, gli agroecosistemi tradizionali identificati con le tessiture agrarie a maglia fitta di pregio per la maggiore complessità e biodiversità che le caratterizza. Una particolare importanza per la tutela della biodiversità è rivestita dalla "rete ecologica" e, all'interno di questa, dall'area individuata dal PS per l'istituzione di un ANPIL, quale perimetrata nella Tav. 9 di PS e nelle Tavv. 1 e 2 di PO
  - **Aree tartufigene:** In queste aree, quali perimetrata nella Tav. 9 di PS e nelle Tavv. 1 e 2 di PO, oltre agli indirizzi e prescrizioni di legge, sono vietati interventi che non si riferiscano a pratiche colturali di salvaguardia o di miglioramento della tartufaia e del suo ecosistema. A questo fine sono ammesse le opere facenti parte di specifico progetto di coltivazione della tartufaia approvato dall'Ente competente. Nell'area tartufigena sono comunque vietati interventi di nuova edificazione, permanente o temporanea, apertura di strade di qualsiasi tipo e sezione, passaggio di infrastrutture a rete interrata, drenaggi, pozzi perdenti, i cambi di destinazione d'uso dei suoli e qualsiasi altro intervento estraneo alla coltivazione, in grado di alterare in provvisoriamente o permanentemente l'area tartufigena. Le pratiche agricole ordinarie sono realizzate alla distanza minima di 10 metri dalla tartufaia o comunque tale da non creare disturbo al suo ecosistema.
5. **Direttive ambientali e paesaggistiche** - Gli indirizzi di cui al presente comma definiscono un insieme di regole e di buone pratiche agronomiche finalizzate a salvaguardare il paesaggio rurale, la stabilità, l'equilibrio idrogeologico e le capacità produttive dei suoli agrari. La salvaguardia degli elementi di ruralità di tutto il territorio deve essere perseguita attraverso:
- il mantenimento del ruolo dell'agricoltura sia come elemento di tutela del paesaggio sia come fattore economico e di stabilità della biodiversità ambientale.
  - la valorizzazione della diversità degli ambienti e dei paesaggi.
  - la diversificazione del paesaggio quale elemento essenziale per la conservazione della biodiversità animale e vegetale a livello di specie, di habitat, di serie di vegetazione e di paesaggio.
  - la tutela ed il controllo della tessitura agraria nelle sue trasformazioni, in quanto considerata una risorsa sia sotto il profilo paesaggistico che sotto quello della stabilità e della difesa del suolo (per tessitura agraria si intende l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo e del paesaggio agrario).
  - la tutela integrale della tessitura agraria a maglia agraria fitta, in quanto garantisce una adeguata strategia di difesa del suolo, di valorizzazione del contesto paesaggistico e costituisce una condizione ecologica essenziale in un'ottica di biodiversità.
  - nelle zone a maglia fitta (cfr Tav. 22 PS) deve essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie, con possibilità di adeguati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo tali da ridurre la capacità della rete scolante, che non prevedano l'eliminazione della viabilità campestre.
  - deve essere almeno garantita la tutela delle zone a maglia media (cfr Tav. 22 PS) evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo. Si rende opportuno, al fine di una adeguata strategia di difesa del suolo e di valorizzazione del contesto paesaggistico.

- devono essere valorizzati e recuperati tutti gli elementi che costituiscono memoria storica del territorio e che costituiscono il paesaggio agrario, quali: l'assetto fondiario, la viabilità vicinale e poderale, la rete idraulica di drenaggio superficiale, i manufatti e gli elementi naturali di pregio storico, architettonico ed ambientale.
6. **Opere di sistemazione ambientale conseguenti alla deruralizzazione** - In coerenza con le disposizioni di cui alla LR 65/2014 e smi, art. 83 comma 5, il PO definisce che gli interventi di sistemazione ambientale conseguenti alle deruralizzazioni di edifici con pertinenza superiore ad 1ha, devono garantire il mantenimento od il ripristino della connotazione rurale dei luoghi, con particolare riferimento ad aree e percorsi di uso o fruizione pubblica, anche sotto l'aspetto percettivo. A titolo esemplificativo, si potranno prevedere interventi del tipo sotto elencato:
- ripristino della viabilità poderale, interpoderale e vicinale pubblica;
  - ripristino di rete superficiale di scolo, di sistemazioni idraulico-agrarie;
  - ripristino di piccoli manufatti esterni di valenza storica (pozzo, cisterna, edicole..);
  - ripristino del sistema della rete ecologica mediante siepi arboree ed arbustive, vegetazione di contesto ed alberature di corredo;
  - piantagione di alberi di specie autoctona o naturalizzata;
  - piantagione o ripristino di siepi.

#### **Art. 50 - Aree di pertinenza degli edifici in territorio rurale e Aree di pertinenza degli edifici sparsi interni alle UTOE**

1. Si intende per area o resede di pertinenza lo spazio esterno ad uso esclusivo o comune a più unità abitative non utilizzabile autonomamente da esse. Le aree di pertinenza degli edifici in territorio rurale sono individuate nelle Tavv. 1 e 2 di PO in conformità alle indicazioni di cui alla Tav. 13 di PS. Le aree di pertinenza degli edifici sparsi interni alle UTOE sono invece individuate nelle tavole da 3 a 9 di PO. Tale individuazione costituisce un riferimento che deve essere valutato e verificato alla scala di dettaglio del singolo edificio o complesso edilizio. L'effettiva delimitazione ed estensione dell'area di resede pertinenziale deve essere individuata mediante la lettura delle relazioni spaziali e funzionali con gli edifici collegati, con particolare riferimento alla morfologia, alla presenza di segni territoriali, ad elementi fisici (delimitazioni materiali, siepi, piantumazioni recinzioni, ecc.). In ogni caso non fanno parte del resede pertinenziale le aree stabilmente adibite a colture agricole o boscate.
2. Le aree di pertinenza di cui all'art. 77 della LR 65/2014, relative ad edifici per i quali si preveda il mutamento della destinazione d'uso devono comprendere almeno le pertinenze storiche dell'edificio come risultanti dalla documentazione storica esistente e comunque devono fare riferimento a limiti naturali o esistenti quali strade, ciglioni, siepi.
3. In coerenza con le disposizioni di cui LR 65/2014 e smi, art. 68 lettera b) ed art. 77, la sistemazione degli spazi esterni di edifici di nuova edificazione, e degli edifici facenti parte del patrimonio edilizio esistente (anche quando oggetto di deruralizzazione) deve essere consona alla ruralità dei luoghi in cui l'edificio si colloca. In ogni caso non dovrà prevedere soluzioni di tipo urbano quali ad es. grandi prati verdi (che richiedono irrigazione per lunghi periodi) con bordi fioriti, che, in ogni caso non corrispondono a tessere di paesaggio agrario toscano.
4. Nella sistemazione degli spazi esterni degli edifici rurali deve essere conservata la leggibilità della ruralità del resede soprattutto per il patrimonio di valore storico. Nel caso di complessi di valore storico, nei quali sono ancora riconoscibili le caratteristiche di impianto originario, compresa la presenza di manufatti minori, l'organizzazione degli spazi aperti e i sistemi di accessibilità costituiscono un valore da conservare:
  - salvaguardando le relazioni tra gli spazi aperti ed edifici;
  - mantenendo le pavimentazioni e le caratteristiche delle sistemazioni a terra;
  - conservando gli elementi di relazione con il contesto (accessi principali, di servizio, filari alberati).
  - Rispettando i rapporti gerarchici, tipologici e di organizzazione spaziale fra edifici principali, annessi e manufatti secondari, anche nell'ambito di eventuali interventi di ricostruzione e/o accorpamento di manufatti incongrui e/o degradati.
5. Gli accessi devono essere adattati alle forme del paesaggio ed all'importanza del complesso e/o aggregato. Nelle sistemazioni dei complessi edilizi esistenti e nella creazione di nuovi le strade d'accesso devono essere tracciate in coerenza con la topografia dei luoghi, la vegetazione e gli altri elementi del paesaggio. Le strade d'accesso e gli spazi intorno agli edifici residenziali dovrebbero avere un trattamento diversificato dalla viabilità e dagli spazi di servizio attorno all'azienda agricola. È preferibile evidenziare gli accessi delle aziende dalla strada pubblica utilizzando una segnaletica non invadente. Quando non occultino punti di vista aperti sul paesaggio, è preferibile localizzare i parcheggi in prossimità dei punti di accesso, occupando la minor superficie possibile e armonizzando pavimentazioni e vegetazione al contesto generale.

6. Il progetto degli spazi esterni e dell'edificato deve essere articolato attraverso un progetto unitario. Le pavimentazioni dovranno essere limitate ai casi strettamente necessari e realizzate con materiali e colori integrati nel contesto. Per gli spazi di piccole dimensioni contigui alla residenza sono preferibili le pavimentazioni con un aspetto naturale (acciottolato, pietra); per gli spazi di grandi dimensioni, funzionali alle attività agricole è preferibile l'utilizzo di sistemazioni permeabili di tipo tradizionale. Sono da evitare superfici asfaltate o in cemento grezzo e l'utilizzo di pavimentazioni più propriamente urbane.
7. È essenziale usare correttamente la vegetazione per l'inserimento del costruito nel paesaggio rurale, dato che costituisce l'elemento principale della configurazione dei paesaggi agrari. A tal fine è necessario:
- Conservare le formazioni vegetali esistenti tipiche dei luoghi: gli alberi isolati, le siepi campestri esistenti in quanto possono ancorare visualmente il sito d'intervento al proprio contesto.
  - Riconoscere, al fine di poter stabilire cosa conservare, la vegetazione strutturante del paesaggio e della riconoscibilità di un insediamento rurale; questo riconoscimento deve fungere da modello per l'insediamento di nuove aziende, che dovrebbero ispirarsi alle formazioni esistenti nel contesto circostante riprendendone la scala, interpretandone le forme e utilizzando "linguaggi vegetali" simili.
  - Utilizzare la vegetazione come strumento progettuale per migliorare la qualità degli insediamenti, per unificare, fungere da collante; la vegetazione deve essere usata come elemento strutturante di un progetto unitario da sviluppare in relazione all'edificato, sia esistente che di progetto.
  - Riconoscere la vegetazione presente negli insediamenti esistenti per prendere ispirazione ed armonizzare i progetti con gli elementi del paesaggio.
8. Sistemazione spazi esterni per gli annessi: gli elementi che richiedono un'attenzione maggiore dal punto di vista del loro inserimento nel contesto sono gli spazi necessari per lo svolgimento delle attività aziendali che devono essere progettati in modo da garantire funzionalità, qualificazione paesaggistica, immagine aziendale. La vegetazione dovrebbe essere utilizzata non solamente in funzione della mitigazione degli interventi ma quale componente essenziale della qualità e dell'immagine dell'azienda. Una progettazione unitaria tra edifici e piante può consentire un migliore inserimento ambientale, oltre che a mitigare l'impatto visivo dei manufatti. Le forme, i colori e i materiali degli impianti devono essere studiati in relazione al loro inserimento in un contesto rurale, non solo in relazione alla loro tecnologia. Le coloriture o i materiali dovranno essere prescelti privilegiando i colori neutri.
9. Opere di sistemazione ed arredo del territorio rurale:
- Al fine di tutelare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio rurale il Regolamento Edilizio potrà prevedere una specifica disciplina in merito alla realizzazione di opere di arredo ed illuminazione, pavimentazioni esterne, sistemazioni vegetazionali, siano esse di servizio alla viabilità che a pertinenze private e il Regolamento di Polizia Rurale potrà ulteriormente prevedere un'apposita disciplina in merito all'estensione delle superfici atte ad essere recintate in rapporto delle diverse esigenze di produzione agricola e di allevamento.
  - Al fine di proteggere le colture che caratterizzano il territorio comunale è consentita la recinzione dei fondi agricoli, da realizzare nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
    - le recinzioni dovranno essere realizzate in rete metallica non plastificata e pali di castagno, senza cordolo continuo e di altezza non superiore a m 1,80 dal suolo;
    - la rete dovrà avere maglia rettangolare (minimo 15x20) o quadrata (minimo 15x15). Inoltre le recinzioni saranno dotate in basso di passaggi per la fauna minore, di dimensioni di 20x20 cm, da prevedere almeno ogni 50 metri lineari. I pali dovranno essere in castagno, di 12-15 cm di diametro.
    - le recinzioni dovranno essere dotate di varchi pedonali, rappresentati anche da cancelli apribili, in corrispondenza della viabilità aziendale e campestre.
- Sono altresì consentite recinzioni con filo elettrificato.
- È ammessa la recinzione delle aree strettamente pertinenti ai fabbricati residenziali in zona agricola, con siepi vive autoctone, staccionate in legno o con rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni preferibilmente lignei o metallici, prive di cordolo a terra. L'altezza non potrà mai superare i m 1,50. Tali siepi dovranno essere miste, allevate nella loro forma naturale e non rigidamente potate in forma obbligatoria; sono da preferire siepi costituite da alberi ed arbusti di specie autoctone, in quota percentuale sempreverdi e caducifoglie per migliorarne la naturalità visiva ed ecologica.
  - È ammessa la recinzione delle aree rurali destinate e necessarie all'allevamento da parte dell'imprenditore agricolo. Ai fini della individuazione delle modalità costruttive, valgono le prescrizioni di cui al punto precedente, fatta salva, per comprovate esigenze produttive e di sicurezza, la realizzabilità del cordolo a terra.
  - È ammessa la recinzione delle aree rurali da parte delle aziende faunistico-venatorie e agriturismo-venatorie. Le recinzioni possono riguardare superfici che rappresentino al massimo il 10% dell'intera estensione

consecutiva delle aree aziendali. Ai fini della individuazione delle modalità costruttive, valgono le prescrizioni di cui al punto precedente fatta salva, per comprovate esigenze produttive e di sicurezza, la realizzabilità del cordolo a terra.

- È ammessa la recinzione nei modi di cui al punto precedente, nonché la realizzazione di piccoli recinti con un'altezza massima di m 1,60, per la custodia di animali da cortile e da compagnia. Mentre è consentito il frazionamento dei recinti, per la custodia separata di animali di specie diversa, è fatto divieto di realizzare più recinti sulla medesima area. Non è ammesso che la recinzione del manufatto sia separata rispetto al recinto per gli animali.
  - Le recinzioni di cui ai punti precedenti devono essere interamente rimosse allorché cessi l'attività di allevamento, ovvero la detenzione degli animali da cortile o da compagnia.
  - Per i casi in cui le recinzioni superino la lunghezza complessiva di m 1.000 esse dovranno essere dotate di appositi varchi in relazione alle esigenze di protezione e di intervento antincendio.
  - La messa in sicurezza di arginature esistenti potrà avvenire con la tecnica della terra armata, di ingegneria naturalistica o con altri analoghi sistemi.
  - Ai soli fini di stabilità delle scarpate potranno essere ammessi muri a secco di pietra locale.
  - I cancelli dovranno essere leggeri, avere un disegno semplice, consono alla ruralità dei luoghi.
  - La realizzazione di piscine e vasche d'acqua è consentita nelle aree di pertinenza degli edifici, a destinazione abitativa e/o turistica, purché non comportino alterazioni della morfologia dei luoghi, con la sola esclusione degli scavi necessari alla realizzazione del corpo vasca, che dovrà risultare contenuto nel livello del terreno, o comunque in quota non superiore ai 50 cm dal piano di campagna. La superficie massima consentita non potrà essere superiore a 80 mq per le residenze private e di 100 mq per le attività agrituristiche o di tipo turistico-ricettivo, con una profondità non superiore a 1,80 m. I locali tecnici per gli impianti di filtrazione dovranno essere completamente interrati o reperiti nell'interno del patrimonio edilizio esistente (compreso eventuali spogliatoi e servizi). È preferibile l'utilizzo di coloriture della vasche tali da inserirsi nel paesaggio, privilegiando, a seconda del contesto, le tonalità neutre dei colori della sabbia o, in alternativa del verde scuro. Eventuali diverse soluzioni dovranno essere motivate in sede progettuale, in relazioni alle specificità del contesto paesaggistico. Eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1 m. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno. La sistemazione degli spazi tra gli edifici e la piscina dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale, in cui sia illustrato ed appaia chiaramente, il corretto inserimento nel contesto territoriale e paesaggistico e la relazione con gli edifici, nonché la percezione visiva dai punti panoramici di intervisibilità dell'intorno territoriale. Per l'approvvigionamento idrico si rimanda al DPGR 29/R/2008 e alle disposizioni di cui all'Autorità Idrica Toscana e all'Ente Gestore. È preferibile la realizzazione di biopiscine/biolaghi per favorire l'integrazione del manufatto con il paesaggio con forme che si adattino alla morfologia dei luoghi e non riconducibili a forme geometriche regolari. Tali soluzioni non sono tenute al rispetto delle superfici massime di cui sopra, in relazione alle loro specifiche caratteristiche; la loro superficie non potrà comunque superare i 200 mq.
- Per edifici o complessi di edifici, pertinenze e parti di uso comune, come perimetrare dal presente PO, caratterizzati da unitarietà e autonomia funzionale, oppure derivati dal frazionamento di complessi ed aggregati rurali, è consentita la realizzazione di una sola piscina, da ubicare in uno spazio comune. All'istanza relativa alla realizzazione di una nuova piscina deve pertanto essere allegato un atto di assenso alla realizzazione della stessa, sottoscritto da tutti i proprietari, o una liberatoria dei proprietari che, pur assentendo alla realizzazione della piscina, rinunciano contestualmente a realizzarne altre all'interno della stessa area di pertinenza. È vietata la realizzazione di piscine fuori terra e la copertura delle piscine con qualsiasi tipo di struttura, anche amovibile, fatta salva l'installazione di piscine stagionali con le caratteristiche e nei limiti stabiliti dal Regolamento Edilizio e comunque per un periodo non superiore a novanta (90) giorni.

10. Nell'ambito delle aree di pertinenza degli edifici esistenti, con esclusione delle aree di cui all'art. 55 delle presenti norme, è ammessa la realizzazione di volumi tecnici interrati per impianti di energie rinnovabili.

11. Nelle aree ricadenti nel perimetro dei vincoli ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004 e smi (DM 108/1965 e DM 228/1970) per l'installazione di impianti solari valgono le limitazioni di cui agli artt. 17 comma 7 e 53 delle presenti NTA.

Nelle aree non interessate da tali vincoli è invece ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in copertura che dovrà essere progettata secondo le indicazioni di cui all'art. 17 comma 7 delle NTA.

È ammessa, quale misura integrativa dell'impianto in copertura o sostituiva dello stesso in caso di impossibilità data dalla classificazione dell'immobile, l'installazione di impianti fotovoltaici a terra o su pergolato con i criteri e le modalità definiti dalla normativa vigente in materia. È consentita l'installazione di un singolo impianto a terra da realizzarsi nell'area o resede di pertinenza, con un limite di 5 Kw per unità immobiliare e comunque di potenza

massima complessiva non superiore a 20 Kw. Per gli impianti a terra delle aziende agricole si applica la specifica eccezione (\*\*\*) prevista all'Allegato A della LR 11/2011, fatti salvi i limiti di cumulo di cui all'art. 6 della medesima. Gli impianti fotovoltaici a terra dovranno privilegiare l'utilizzo di superfici antropizzate, degradate o comunque non idonee ad altri usi e dovranno essere realizzati con sistemi fondali tali da ridurre al minimo la nuova impermeabilizzazione dei suoli e sostenere per quanto possibile la naturale infiltrazione delle acque nel sottosuolo.

#### **Art. 51 - Ambiti periurbani**

1. Negli ambiti periurbani, di cui alla LR 65/2014 e smi, art. 67, non sono ammessi interventi di nuova edificazione, al fine di riqualificare e tutelare la percezione paesaggistica dell'ingresso alla città di Poggibonsi. Per preservare la connotazione agricola residuale di questo ambito è ammessa comunque l'installazione di annessi per attività agricole amatoriali e per esigenze venatorie di cui al precedente art. 47 o aziendali di cui agli art. 42 e 45.
2. Nelle aree ricadenti nel perimetro dei vincoli ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004 e smi (DM 108/1965 e DM 228/1970) per l'installazione di impianti solari valgono le limitazioni di cui agli artt. 17 comma 7 e 53 delle presenti NTA.

Nelle aree non interessate da tali vincoli è invece ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in copertura che dovrà essere progettata secondo le indicazioni di cui all'art. 17 comma 7 delle NTA.

È ammessa, quale misura integrativa dell'impianto in copertura o sostituiva dello stesso in caso di impossibilità data dalla classificazione dell'immobile, l'installazione di impianti fotovoltaici a terra o su pergolato con i criteri e le modalità definiti dalla normativa vigente in materia. È consentita l'installazione di un singolo impianto a terra da realizzarsi nell'area o resede di pertinenza, con un limite di 5 Kw per unità immobiliare e comunque di potenza massima complessiva non superiore a 20 Kw. Per gli impianti a terra delle aziende agricole si applica la specifica eccezione (\*\*\*) prevista all'Allegato A della LR 11/2011, fatti salvi i limiti di cumulo di cui all'art. 6 della medesima. Gli impianti fotovoltaici a terra dovranno privilegiare l'utilizzo di superfici antropizzate, degradate o comunque non idonee ad altri usi e dovranno essere realizzati con sistemi fondali tali da ridurre al minimo la nuova impermeabilizzazione dei suoli e sostenere per quanto possibile la naturale infiltrazione delle acque nel sottosuolo.

## Capo IV - Sistema del Paesaggio

### Art. 52 – Disciplina degli aspetti paesaggistici

1. Con Deliberazione n. 37 del 27 marzo 2015 il Consiglio Regionale ha approvato il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico. Ai sensi dell'art. 18 della Disciplina di Piano del PIT, a far data dalla pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del Piano:
  - a) le prescrizioni, e le prescrizioni d'uso e le direttive contenute nella disciplina relativa allo Statuto del territorio prevalgono sulle disposizioni difformi contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, negli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, nei piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale;
  - b) le direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio relativa ai beni paesaggistici, in conformità con le disposizioni del comma 3 dell'articolo 145 del Codice, integrano la disciplina dello statuto del territorio contenuta negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, e prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi.
2. Il Piano Operativo, per quanto di competenza, recepisce il complesso delle direttive, delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso contenute nello Statuto del territorio del PIT, ed in particolare:
  - la disciplina relativa alle *Invarianti Strutturali*, di cui al Capo II, con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'art. 9 comma 3, all'art. 10 ed all'art. 11 comma 3 relativi all'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali";
  - la disciplina d'uso contenuta nella *Scheda d'Ambito 9 – Val d'Elsa*, comprendete obiettivi di qualità e direttive;
  - la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi allegati, recante, oltre agli obiettivi e dalle direttive:
    - le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice come formulate nelle relative Schede di cui all'Elaborato 3B e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;
    - le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice, comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice.
3. Ai sensi dell'art. 20 della Disciplina del PIT, i contenuti del PO assicurano il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT, secondo le procedure di cui all'art. 21 della Disciplina citata.

### Art. 53 – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 Dlgs 42/2004

1. Sia per la zona denominata Le colline site nel territorio del comune di Poggibonsi DM 06/04/1965 GU 108 del 1965 che per la Zona circostante la superstrada Siena-Firenze nel territorio del comune di Poggibonsi, DM 29/08/1970 GU 228 del 1970, istituite come area di notevole interesse pubblico, il PO recepisce e integra nella propria disciplina gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni d'uso di cui alla Sezione 4 delle relative delle Schede contenute nell'elaborato 3B del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.
2. Per l'ambito denominato le colline site nel territorio del comune di Poggibonsi costituiscono parte integrante della disciplina di PO le seguenti disposizioni:
  - 1- STRUTTURA IDRO-GEOMORFOLOGICA
    - 1.c.1. *Sono ammessi interventi di trasformazione sul sistema idrografico a condizione che la realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, garantisca, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetico percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.*
  - 2 – STRUTTURA ECOSISTEMICA/AMBIENTALE

- 2.c.1. *Gli eventuali interventi in ambito agricolo sono vincolati alla realizzazione di interventi di ricostituzione degli elementi lineari e puntuali del paesaggio agricolo (siepi, siepi alberate, boschetti, filari alberati).*
- 2.c.2. *Sono da escludere eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti.*
- 2.c.3. *Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).*
- 2.c.4. *Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.*

### 3 - STRUTTURA ANTROPICA

- 3.c.1. *Per gli interventi che interessano i complessi architettonici e i manufatti di valore storico-architettonico e testimoniale quali il Convento San Lucchese, il Castello di Badia e il Castello di Montelonti, sono prescritti:*
  - *il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con i caratteri storici, con i valori espressi dall'edilizia locale e con quelle originali del medesimo;*
  - *in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);*
  - *in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.*
- 3.c.2. *Sul manufatto della Fortezza Medicea di Poggio Imperiale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo che mantengano l'impianto tipologico/architettonico e utilizzino soluzioni formali, tecniche e materiali, finiture esterne e cromie coerenti con quelle originarie. Sono da escludere gli interventi suscettibili di alterarne o comprometterne l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale e le reciproche relazioni, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica.*
- 3.c.3. *Per gli interventi che interessano le Ville e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico sono prescritti:*
  - *il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;*
  - *la compatibilità tra destinazioni d'uso, anche rispetto alla realizzazione di cantine interrato e aree di servizio ad esse funzionali;*
  - *il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali;*
  - *in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso, e degli assi visivi.*
- 3.c.4. *Gli interventi garantiscono:*
  - *il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;*
  - *in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;*
  - *il recupero e il mantenimento della viabilità storica.*

- 3.c.5. *Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:*
- *venga mantenuto il carattere distintivo del rapporto di gerarchia rispetto al sistema funzionale della villa-fattoria storicamente consolidato, nonché la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villa fattoria) e paesaggio agrario circostante;*
  - *sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee;*
  - *nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garage e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.*
- 3.c.6. *Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito.*
- 3.c.7. *I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:*
- *in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;*
  - *privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.*
- 3.c.8. *I nuovi annessi agricoli siano realizzati:*
- *assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;*
  - *non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;*
  - *con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.*
- 3.c.9. *Sia evitata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche della villa, compresi gli edifici storici di pertinenza, quali fattorie e case coloniche e dei coni visuali che si offrono da tali edifici.*
- 3.c.10. *Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:*
- *siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;*
  - *siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skyline);*
  - *sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.*
- 3.c.11. *Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.*
- 3.c.12. *Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.*
- 3.c.13. *Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:*
- *garantiscono l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;*
  - *sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;*
  - *sia garantita la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica a valenza paesaggistica (anche attraverso l'inserimento di nuove siepi, fasce boscate e fasce di vegetazione riparia come compensazione rispetto a quelle rimosse);*
  - *siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.*

3.c.14. *Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.*

#### 4 - ELEMENTI DELLA PERCEZIONE

4.c.1. *Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.*

4.c.2. *L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.*

4.c.3. *Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.*

3. Per l'ambito denominato Zona circostante la superstrada Siena-Firenze nel territorio del comune di Poggibonsi costituiscono parte integrante della disciplina di PO le seguenti disposizioni:

#### 1- STRUTTURA IDRO-GEOMORFOLOGICA

1.c.1. *Sono ammessi interventi di trasformazione sul sistema idrografico a condizione che la realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, garantisca, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetico percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.*

1.c.2. *Divieto di edificazione e di alterazione morfologica delle doline o delle componenti del carsismo superficiale (campi carreggiati, etc.).*

1.c.3. *Esclusione delle previsioni che possano determinare inquinamenti superficiali e/o atmosferici in presenza di acquiferi di natura carsica ad alta vulnerabilità e strategici per l'approvvigionamento idropotabile.*

1.c.4. *Individuazione, in riferimento alla tutela di cui al comma precedente, di un'adeguata area di rispetto relativa agli acquiferi strategici.*

#### 2 – STRUTTURA ECOSISTEMICA/AMBIENTALE

2.c.1. *Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporilli, piccoli laghetti e pozze).*

2.c.2. *Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.*

#### 3 - STRUTTURA ANTROPICA

3.c.1. *Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Poggibonsi e sugli edifici e manufatti di valore storico-architettonico e testimoniale a condizione che:*

- *siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;*
- *sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;*
- *siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico e le relative opere di arredo;*
- *sia evitata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro storico di Poggibonsi e sui manufatti di valore storico-architettonico e testimoniale;*
- *in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);*

- *in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico;*
  - *sia prescritta la compatibilità tra destinazioni d'uso, anche rispetto alla realizzazione di cantine interrato e aree di servizio ad esse funzionali.*
- 3.c.2. *Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema;  
Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.*
- 3.c.3. *Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:*
- *non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica;*
  - *siano conservate le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale;*
  - *sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;*
  - *per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere del contesto;*
  - *la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;*
  - *la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;*
  - *il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto e non enfatizzato con installazioni di natura varia.*
- 3.c.4. *Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:*
- *siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;*
  - *siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skyline);*
  - *sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;*
  - *siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;*
  - *siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;*
  - *sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.*
- 3.c.5. *Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.*
- 3.c.6. *Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:*
- *garantiscono l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;*
  - *sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;*
  - *sia garantita la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica a valenza paesaggistica (anche attraverso l'inserimento di nuove siepi, fasce boscate e fasce di vegetazione riparia come compensazione rispetto a quelle rimosse).*

- 3.c.7. *I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:*
- *in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;*
  - *privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.*
- 3.c.8. *I nuovi annessi agricoli siano realizzati:*
- *assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;*
  - *non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;*
  - *con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.*
- 3.c.9. *Nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, e i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente.*
- 3.c.10. *Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.*

#### 4 - ELEMENTI DELLA PERCEZIONE

- 4.c.1. *Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:*
- *non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;*
  - *recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;*
  - *non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni.*
- 4.c.2. *L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.*
- 4.c.3. *Le barriere antirumore di nuova previsione devono essere realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l'ottimizzazione delle prestazioni antirumore.*
- 4.c.4. *Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.*

#### **Art. 54 – Aree tutelate per legge ai sensi art. 142 Dlgs 42/2004**

1. Il PO recepisce e integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui ai seguenti articoli della disciplina del PIT:
  - Articolo 7 - Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142, c.1, lett. b, Codice);
  - Articolo 8 - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal RD 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 142, c.1, lett. c, Codice);
  - Articolo 11 I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142, c.1, lett. f, Codice);
  - Articolo 12 - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art.142, c.1, lett. g, Codice).
2. In particolare sono recepite le seguenti disposizioni:
  - *Art. 7 - Territori contermini ai laghi:*
    - a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:*

- non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori eco sistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
  - si inseriscano nel contesto per ilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
  - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
  - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
  - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;
  - non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.
- b - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse pubblico) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemici dell'area per ilacuale e garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile.
- c - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.
- d - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.
- e - Fatti salvi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti alle condizioni di cui alla lettera a) del presente articolo, non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:
- attività produttive industriali/artigianali;
  - medie e grandi strutture di vendita;
  - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere;
  - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del Dlgs 152/06);
- f - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico). All'interno di tali formazioni non sono ammessi nuovi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione.
- Art. 8 - fiumi, torrenti, corsi d'acqua:
    - a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :
      - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
      - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
      - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
      - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
      - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
    - c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
  - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
  - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
  - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
  - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.
- d- Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.
- e- Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.
- f- La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.
- g- Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:
- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
  - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
  - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del Dlgs 152/06).
- Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2, 3, 4 e 5:
- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
  - impianti per la produzione di energia;
  - gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.
- h- Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.
- Art. 11 - I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi:
    - a- Non sono ammesse:
      - nuove previsioni fuori dal territorio urbanizzato di attività industriali/artigianali, di medie e grandi strutture di vendita, di depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere, qualora non coerenti con le finalità istitutive, ad eccezione di quanto necessario allo svolgimento delle attività agrosilvopastorali;
      - l'apertura di nuove cave e miniere salvo quanto previsto alla lettera c);
      - le discariche e gli impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del Dlgs 152/06) ad eccezione degli impianti finalizzati al trattamento dei rifiuti prodotti all'interno dell'area del parco;
      - la realizzazione di campi da golf;
      - gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori paesaggistici così come riconosciuti dal Piano;
      - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche, gli scenari, i con visuali, i bersagli visivi (fondali, panorami, skyline).
    - b- Nei territori di protezione esterna non sono ammessi:
      - gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori e le funzioni ecologiche e paesaggistiche degli elementi della rete ecologica regionale come individuata dal Piano

*Paesaggistico, e quelli che possano interrompere la continuità degli assetti paesaggistici ed eco sistemici con l'area protetta;*

- *gli interventi di trasformazione che interferiscano negativamente con le visuali da e verso le aree protette;*
- *l'apertura di nuove cave e miniere o l'ampliamento di quelle autorizzate nelle vette e nei crinali fatto salvo quanto previsto alla lettera c.*

• **Art. 12 - Territori coperti da foreste e da boschi:**

*a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:*

- *non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;*
- *non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);*
- *garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.*

*b - Non sono ammessi:*

- *nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;*
- *l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.*

3. Oltre alle prescrizioni contenute nella Disciplina dei beni paesaggistici del PIT-PPR (Elaborato 8B) sopra richiamate, valgono gli indirizzi previsti per gli elementi della Rete Ecologica regionale (PIT-PPR, Abaco delle Invarianti).
4. L'individuazione, negli elaborati del PO (cfr Tavola QC - Vincoli sovraordinati e Beni Paesaggistici), delle aree tutelate per legge di cui al presente articolo, costituisce elemento ricognitivo di valore indicativo, fermo restando, preventivamente a qualsiasi intervento, l'obbligo di verifica dell'effettivo ambito/perimetro di sussistenza del vincolo ai termini di legge.

**Art. 55 – Beni Storico Architettonici e relative aree di pertinenza paesaggistica**

1. Il PS, in conformità con il PTC di Siena, individua all'art. 36 comma 1 lettera c), i seguenti **Beni Storico Architettonici (BSA), compresi gli Aggregati, e le relative aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali:**

<b>Nr</b>	<b>Denominazione</b>	<b>BSA/AGG</b>	<b>tipo pertinenza</b>
01	Piecorto	BSA	BSA
02	Torre del Chito	BSA	BSA
03	Podere il Poggio	BSA	BSA
04	Villa Cinciano	BSA	BSA
05	Ellerone	AGG	BSA
06	Ellerone (Villa)	BSA	BSA
07	San Giorgio Vecchio	AGG	AGG assimilato a BSA
08	San Giorgio	AGG	AGG assimilato a BSA
09	Case Torri	BSA	BSA
10	Sornano	BSA	BSA
11	Pancole	BSA	BSA (bene in territorio urbanizzato)

<b>Nr</b>	<b>Denominazione</b>	<b>BSA/AGG</b>	<b>tipo pertinenza</b>
12	Il Casalino	BSA	no pertinenza, in territorio urbanizzato
13	Poggione a Grilli (Villa)	BSA	BSA
14	Poggio a Grilli	AGG	AGG assimilato a BSA
15	Gavignano	AGG	AGG assimilato a BSA
16	L'Agresto	BSA	BSA
17	Cedda	AGG	AGG assimilato a BSA
18	Ormanni	BSA	BSA
19	Gaggiano	BSA	BSA
20	Villa Giuggiolo	BSA	BSA
21	Villa Montefalconi	BSA	BSA
22	Villa la Collina	BSA	BSA
23	La Palma	BSA	BSA
24	Canonica	BSA	BSA
25	Montelonti	BSA	BSA parte in territorio urbanizzato
26	Mocarello	AGG	BSA parte in territorio urbanizzato
27	Papaiano	AGG	BSA parte in territorio urbanizzato
28	Villone di sopra	BSA	BSA
29	Badia	BSA	BSA tutta in territorio urbanizzato
30	Fonte delle Fate	BSA	BSA parte in territorio urbanizzato
31	la Fortezza	BSA	BSA parte in territorio urbanizzato
32	Calcinaia	AGG	BSA parte in territorio urbanizzato
33	Podere Magione	BSA	senza pertinenza, in territorio urbanizzato
34	Tresto	BSA	BSA
35	Luco	AGG	BSA
36	Castello Strozzevolpe	BSA	BSA
37	Talciona	AGG	AGG
38	Villole di Sotto	BSA	BSA
39	Poggio di Villole	AGG	AGG assimilato a BSA
40	Podere Padule	BSA	BSA
41	Montemorli	AGG	AGG
42	S. Lucchese	BSA	BSA parte in territorio urbanizzato
43	Villa Frosini	BSA	BSA parte in territorio urbanizzato
44	San Pietro (Megognano)	BSA	BSA
45	La Rocchetta	BSA	BSA
46	Case San Lorenzo	AGG	AGG
47	Megognano (Villa)	BSA	BSA
48	Poggiarello	BSA	BSA
49	Podere Spedaletto	AGG	AGG
50	La Gruccia	BSA	BSA
51	Torrione	AGG	AGG assimilato a BSA
52	S. Fabiano	AGG	AGG assimilato a BSA
53	Castiglioni	AGG	AGG
54	Villa Pini	BSA	BSA
55	Pian di Pini	AGG	AGG
56	Lecchi	AGG	BSA
57	Lecchi (Villa)	BSA	BSA
59	C.se Bolzano	AGG	BSA
60	S. Lucia	BSA	BSA
61	Villa Vianci	BSA	BSA
62	Caligiano	BSA	BSA
63	Fontana	BSA	BSA
64	S. Silvestro	BSA	BSA
65	Verrucola	BSA	BSA
66	La Caduta	BSA	BSA

Nr	Denominazione	BSA/AGG	tipo pertinenza
67	Podere Vivaio	BSA	BSA
68	S. Antonio al Bosco	BSA	BSA

I Beni Storico Architettonici e le relative aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali sono individuati nella Tav. 13 del PS, insieme agli aggregati del sistema insediativo del territorio aperto. I suddetti beni ed ambiti sono recepiti dal PO e rappresentati nelle Tavv. 1 e 2 – Territorio Rurale.

2. Le aree di pertinenza dei BSA, così come censite dal PTCP della Provincia di Siena e riconosciute dal Piano Strutturale comunale, costituiscono aree di rilevante importanza paesaggistica e capisaldi della rete paesaggistica provinciale. In applicazione delle disposizioni e degli indirizzi di cui all'art. 13.14 del vigente PTCP, il PO definisce per questi ambiti una specifica disciplina volta alla tutela dei valori paesaggistici riconosciuti.
3. Sul patrimonio edilizio esistente all'interno delle aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali di cui al presente articolo, compresi i "beni generatori" di cui all'art. 13.14 comma 3 del PTCP, sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 36 e 37 delle presenti norme, definiti in relazione alla presenza di caratteri di valore storico, architettonico, tipologico o testimoniale, nonché al loro grado di conservazione e leggibilità.
4. Nelle aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali di cui al presente articolo non sono ammessi interventi di nuova edificazione ai sensi art. 134 comma 1 lettera a) della LR 65/2014 e/o di integrale demolizione e ricostruzione con incrementi di volumetria complessiva, ed eccezione dei nuovi edifici rurali mediante programma aziendale, limitatamente ai casi in cui si dimostri che non esistono altre possibilità di localizzazione nell'ambito della superficie aziendale, e comunque previa valutazione di sostenibilità dell'intervento attraverso idonee analisi paesaggistiche in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti (ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive), nel rispetto dei criteri di cui all'art. 13.14 del vigente PTCP nonché delle disposizioni di cui all'art. 45 delle presenti norme.
5. L'attuazione degli interventi di cui ai precedenti commi è subordinata al rispetto dei criteri e delle procedure di cui all'art. 13.14 comma 6 del vigente PTCP, sulla base di idonee analisi paesaggistiche, redatte ad un'apposita scala di lettura, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc.). Le proposte di intervento dovranno essere corredate da una documentazione contenente un'analisi della situazione ante e post intervento dalla quale dovrà emergere una progettualità rivolta al mantenimento della riconoscibilità dei valori di carattere territoriale, paesaggistico ed ambientale, delle relazioni spaziali tra gli elementi preesistenti, con particolare attenzione ai beni storico-architettonici. Gli interventi soggetti a permesso di costruire dovranno essere preliminarmente valutati dalla Commissione Comunale del Paesaggio. Tutti gli interventi devono comunque rispettare i criteri di cui all'art. 13.14 comma 6 della Disciplina del PTCP, di seguito richiamati:
  - a) *ogni eventuale progetto di trasformazione che interessi le aree di cui al presente articolo deve essere attentamente valutato sotto l'aspetto paesaggistico e corredato da idonee analisi paesaggistiche, redatte ad un'apposita scala di lettura, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc.);*
  - b) *è fondamentale il disegno degli spazi aperti;*
  - c) *nel caso in cui i beni e le relative pertinenze abbiano perduto i caratteri e gli usi agrari, siano inglobati nel sistema urbano o da questo aggredito, come ad esempio se nella pertinenza siano già presenti episodi residenziali che vi hanno introdotto degrado risolvibile con eventuale completamento, sono ammesse nuove limitate edificazioni funzionali e complementari o aggiuntive alla nuova funzione esistente;*
  - d) *qualora il bene e la sua pertinenza siano ancora utilizzati/bili a fini agrari, è ammessa nuova edificazione, realizzazione di piccole attrezzature, installazioni di opere d'arte o altre opere che non comportino rilevanti movimenti di terra, nonché superfici interrate purché le soluzioni di ingresso/uscita alle medesime non rechino danno al rapporto consolidato storicamente fra pertinenza e bene né al valore del bene;*
  - e) *in caso di ammissibilità di nuova edificazione, deve essere dimostrato l'effetto positivo e non dannoso dell'intervento, tramite comparazione di almeno tre soluzioni, delle quali una priva di edificazione e composta di interventi di sistemazione ambientale, seguendo i seguenti criteri: utilizzo delle infrastrutture esistenti; in caso vi siano aree a seminativi, deve essere prevista una (o più) fascia arborea tra l'edificato ed il seminativo; equilibrio dimensionale dei volumi riconducibili a comportamenti storicamente e culturalmente consolidati, in grado di assicurare validi o almeno accettabili esiti percettivi alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza; collocazione dei nuovi edifici palesemente coerente*

*con i processi storici di formazione del nucleo; collocazione in prossimità di annessi agricoli ove preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e delle aie/ piazzali già in uso;*

- f) in ogni caso si dovrà privilegiare il recupero, la rifunzionalizzazione e l'eventuale ampliamento di annessi recenti, precari o comunque sottoutilizzati e adottare forme e volumetrie dimensionalmente compatibili con quelli preesistenti, anche articolandoli in più manufatti;*
- g) i progetti degli interventi sono conformati ai principi dell'Architettura e Arte dei Giardini e garantiscono il mantenimento dell'integrità del rapporto armonico tra costruito e non costruito, le architetture vegetali presenti;*
- h) i criteri per le sistemazioni ambientali, i rapporti tra costruito e nuovi inserimenti edilizi sono gli stessi dettati per le aree di pertinenza degli aggregati elencate e illustrate all'art. 13.13 del PTCP, e qui richiamate quale disciplina da applicare nelle aree di pertinenza degli stessi aggregati, ovvero:*
  - Qualunque nuova edificazione, se ammessa dagli atti di governo comunali, deve essere coerente con la morfologia di impianto dell'aggregato e rispettare il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, anche articolandosi in più manufatti; senza mai restringere le visuali, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o significativi punti panoramici nel contesto. Per la sua collocazione si devono prioritariamente utilizzare le porzioni dei complessi già adibite a funzioni di servizio e privilegiare la prossimità a manufatti esistenti, permettere il miglior uso della viabilità esistente e degli spazi qualificanti il complesso, quali aie e piazzali.*
  - Si dovrà comunque dare priorità, ove esistano, al recupero e all'eventuale ampliamento di edifici o manufatti privi di valore storico (architettonico o documentale), mal utilizzati/bili o sottoutilizzati.*
  - Le sistemazioni ambientali, dei filari ornamentali, degli spazi aperti sono contenute in un idoneo progetto di architettura del paesaggio, non devono produrre soluzioni banalizzanti (secondo le definizioni date dal PTCP), devono utilizzare comunque specie vegetali coerenti al contesto paesaggistico assegnando loro anche la funzione di creare nuovi raccordi percettivi con il contesto. È opportuno valorizzare le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali, come i filari di gelsi, filari di vite arborata, siepi, alberi isolati e aumentare l'equipaggiamento, anche con funzioni di ricomposizione del confine;*
  - Devono essere tutelate e conservate le componenti significative degli spazi di pertinenza quali viali, giardini, boschetti, limonaie, e simili. Per danno si intende anche l'interferenza fisica o percettiva causata dalla collocazione di nuovi edifici con tali elementi significativi del resede (giardini disegnati, viali alberati, giardini murati, boschetti ornamentali, limonaie);*
  - L'introduzione di nuove specie vegetali, e in particolare arboree, deve tenere conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la propria coerenza al sistema ecologico - ambientale, dialogare con il contesto storico-culturale, non interrompere le relazioni visive che si instaurano in particolare lungo la viabilità (come luogo di fruizione collettiva) verso il contesto paesaggistico e l'aggregato stesso. L'introduzione di fasce arboree è particolarmente significativa quale presenza da inserire tra edificativi e campi aperti a seminativo.*
  - Deve essere impedita o comunque limitata l'introduzione di recinzioni che comunque non devono introdurre caratteri urbani nel paesaggio agrario, invasivi dal punto di vista percettivo, chiudere la viabilità rurale, poderale. In ogni caso deve essere garantita la fruizione del paesaggio.*
  - Le modifiche alla viabilità ricadente nelle aree di pertinenza degli aggregati devono essere limitate a casi di effettiva necessità e coerenti con i tracciati storici e con i contesti paesaggistici. L'asfaltatura dei tracciati in terra battuta presenti di norma non è ammessa fatto salvo quando stabilito all'art. 13.18.5 del PTCP.*
- i) Nel caso di insediamenti lungo strada, la collocazione di nuovi edifici curerà di non restringere le visuali trasversali percepibili dall'asse di attraversamento.*
- j) In caso di cessata attività agricola sono ammessi interventi di sistemazione ambientale secondo i criteri fin qui illustrati, e opere di recupero di eventuali situazioni di degrado.*

- k) *Ai fini di non limitare le esigenze delle attività agricole e nel contempo rispettare eventuali valori ambientali e paesaggistici tali da non sostenere nuova edificazione, oppure se l'aggregato ha i caratteri di un centro di riferimento per il contesto rurale e le attività produttive agricole, gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali possono prescrivere l'obbligo di costruire la nuova residenza rurale in completamento degli aggregati, fermo restando che essa deve essere dimostrata con apposito PAPMAA.*
  - l) *è corretta/compatibile la previsione di opere edilizie riguardanti il bene che attengano all'approccio concettuale e progettuale del restauro, per il mantenimento del bene medesimo; le norme comunali possono articolare gli interventi in tutta la gamma delle classi previste per legge o sotto articolate dalle norme medesime, per garantire il ripristino di valori compromessi, la soluzione di degradi e la rifunzionalizzazione contemporanea del bene;*
  - m) *è corretta/compatibile rispetto alla tutela del valore storico architettonico e paesistico l'utilizzazione di un determinato edificio od organismo edilizio a fini diversi da quelli per i quali esso fu costruito o ai quali è stato sottoposto lungo la sua storia purché gli effetti dell'intervento non siano in contrasto con la permanenza degli elementi caratterizzanti il bene e il suo rapporto con il contesto.*
6. In caso di cessazione delle attività agricole deve essere mantenuta la relazione spaziale tra spazi vuoti e spazi pieni, oltre alle caratteristiche di ruralità dei luoghi, evitando sistemazioni di tipo urbano o comunque incongrue con la realtà rurale dei luoghi.
  7. La viabilità interna alla pertinenza, con funzione di servizio alla residenza ed alle attività agricole può essere oggetto di riordino e razionalizzazione, in conformità con le disposizioni dell'art. 49.1 comma 4, lett e) delle presenti NTA. Modifiche sostanziali dovranno essere adeguatamente giustificate.
  8. Gli interventi relativi ai resedi pertinenziali degli edifici ed alla sistemazione degli spazi esterni sono disciplinati dalle disposizioni di cui agli artt. 49 (Buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica) e 50 (Prescrizioni per la sistemazione degli spazi esterni degli edifici in territorio rurale) delle presenti norme, previa valutazione degli interventi attraverso idonee analisi paesaggistiche e nel rispetto dei principi e dei criteri di cui al precedente comma 5.
  9. Nei casi in cui il PO definisce specifiche Schede Norma per ambiti ricompresi nelle aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali dei BSA, le relative disposizioni prevalgono sulla disciplina generale di cui al presente articolo. Tali disposizioni, oggetto di concertazione secondo la procedura di cui all'art. 13.14 del vigente PTCP, devono comunque garantire il rispetto dei criteri di cui al precedente comma 5.
  10. Per il cimitero di Megognano e per la scuola di San Lucchese sono confermati i relativi interventi previsti dalle Schede Norma di cui alla XIII Variante al RU approvata con DCC n. 4 del 25/01/2018.

## Capo V – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

### Art. 56 – Categorie funzionali e mutamenti della destinazione d’uso

1. Ai sensi dell’articolo 99, comma 2 lettera b) della LR 65/2014, costituisce mutamento rilevante di destinazione d’uso il passaggio dall’una all’altra delle seguenti categorie funzionali:
  - a) Residenziale;
  - b) Industriale – artigianale;
  - c) Commerciale al dettaglio;
  - d) Turistico ricettiva;
  - e) Direzionale e di servizio;
  - f) Commerciale all’ingrosso e depositi;
  - g) Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.
2. Ai sensi dell’art. 99 comma 4 LR 65/2014, si ha mutamento di destinazione d’uso rilevante di un fabbricato o di un’unità immobiliare quando ne venga variata l’utilizzazione prevalente in termini di superficie utile, anche con più interventi successivi.
3. La destinazione d’uso in atto, da considerarsi ai fini del comma precedente, è quella risultante da atti pubblici, ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione, formati in data anteriore a quella di adozione del Piano Operativo. In mancanza di tali atti si assume la destinazione catastale quale risulta alla medesima data.  
Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui al successivo art. 57, nonché in applicazione delle facoltà attribuite agli strumenti urbanistici comunali dall’art. 99 comma 3 della LR 65/2014, le categorie funzionali di cui al precedente comma 1 lettere b), c) ed e) sono articolate nelle sub categorie di cui alla tabella seguente:

Categoria Funzionale	Articolazione ai sensi art. 99 c. 3 LR 65/2014	Definizione
A. Residenziale	A.1. Residenziale	-
	A.2. Strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione	LR 86/2016, Titolo II Capo II Sez. III.
B. Industriale - artigianale	B.1. Artigianato di servizio compatibile con il tessuto residenziale	Attività svolte da imprese artigiane e dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione di beni mobili ed immobili, alla produzione non seriale di beni ed alla loro commercializzazione, con esclusione di attività rumorose e/o inquinanti e comunque occupanti una SE complessivamente non superiore a 300 mq.
	B.2. Attività artigianali ed industriali	Attività di produzione, riparazione e trasformazione di beni, compresi i relativi uffici amministrativi, i depositi e magazzini per lo stoccaggio all’aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all’attività produttiva. Nelle attività industriali e artigianali sono sempre comprese attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici, attività di servizio e integrative inerenti l’attività produttiva e a servizio della stessa, quali uffici per la gestione delle attività,

<b>Categoria Funzionale</b>	<b>Articolazione ai sensi art. 99 c. 3 LR 65/2014</b>	<b>Definizione</b>
		locali per l'esposizione e la vendita dei prodotti aziendali - purché l'attività produttiva mantenga carattere prevalente.
	B.3. Deposito, stoccaggio ed esposizione di beni e materiali connessi alle attività produttive	Attività che comportano l'utilizzo di aree prevalentemente scoperte per il deposito, lo stoccaggio e l'esposizione di beni e materiali connessi al ciclo produttivo svolto.
C. Commerciale al dettaglio	C.1. Esercizi di vicinato	Attività di commercio al dettaglio in sede fissa, comprese le sale per gioco lecito e scommesse, con superficie di vendita non superiore a 300 mq, così come definite dalla LR 62/2018 e smi.
	C.2 Medie strutture di vendita	Attività di commercio al dettaglio in sede fissa, comprese le sale per gioco lecito e scommesse, con superficie di vendita fino a 1500 mq , così come definite dalla LR 62/2018 e smi, diverse da quelle di cui al punto C.3
	C.3. Medie strutture di vendita non compatibili con il tessuto residenziale	Attività commerciali esercitate nella forma della media struttura di vendita e relative alla commercializzazione dei prodotti di cui all'art. 27 della LR 62/2018 e smi, (esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie ovvero: a) auto- moto- cicli, natanti e relativi accessori e parti di ricambio; b) legnami; c) combustibili; d) macchine , attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, il giardinaggio, l'industria, il commercio e l'artigianato; e) materiali per l'edilizia e ferramenta; f) materiali termoidraulici; g) mobili.
	C.4 Attività di somministrazione di alimenti e bevande	LR 62/2018.
	C.5. Distribuzione carburanti	LR 62/2018.
D. Turistico ricettiva	D.1 Strutture ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici	LR 86/2016, Titolo II Capo I.
	D.2 Strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva e residence	LR 86/2016, Titolo II Capo II Sez. II e IV.
E. Direzionale e di servizio	E.1 Servizi pubblici o di interesse pubblico	-
	E.2 Servizi a carattere privato	Servizi alle persone e alle imprese inerenti l'esercizio di attività associative, culturali, ricreative, sportive, di comunicazione, formazione e ricerca, vigilanza, cura ed assistenza, servizi per la mobilità, spazi espositivi, congressuali e fieristici, attività di pubblico spettacolo e intrattenimento.
	E.3 Direzionale	Attività terziarie, amministrative,

Categoria Funzionale	Articolazione ai sensi art. 99 c. 3 LR 65/2014	Definizione
		assicurative, finanziarie, bancarie, studi professionali e centri di ricerca.
	E.4 Attività direzionali e di servizio di supporto alle attività produttive	Le attività di cui ai punti E.2 e E.3 limitatamente ad attività di formazione e ricerca di supporto alle attività produttive, servizi amministrativi e finanziari, spazi espositivi e fieristici.
F. Commerciale all'ingrosso e depositi	F1. Commerciale all'ingrosso	Art. 26 LR 62/2018.
	F.2. Magazzini e depositi	Magazzini e depositi per lo smistamento delle merci, rimessaggio, stoccaggio, ricoveri all'aperto e/o al coperto di merci e/o mezzi e/o veicoli diversi da quelli ad uso privato comprensivi di attività di guardiania, riparazione, manutenzione e lavaggio.
G. Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge	G.1. Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge	Art. 2135 del Codice Civile come modificato dal DL 18 maggio 2001, n° 228. Abitazioni rurali, agriturismo, annessi aziendali per il riparo dei mezzi agricoli, nonché per lo stoccaggio, la lavorazione e la vendita dei prodotti agricoli e per l'allevamento.
	G.2. Agricola di presidio generale del territorio	Tutti gli annessi diversi da quelli ricompresi al punto G.1., riconducibili all'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali domestici e/o per esigenze venatorie.

Per quanto non specificato si fa riferimento alle definizioni e classificazioni stabilite dalla normativa vigente.

4. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui al successivo art. 57 e, in generale, le disposizioni di cui ai Titoli IV e V delle presenti norme, possono stabilire limitazioni al cambio d'uso verso specifiche destinazioni e/o attività nell'ambito delle categorie e sub categorie funzionali di cui al precedente comma 3.
5. Ferme restando le disposizioni di cui all'art. 184 comma 1 della LR 65/2014, il mutamento di destinazione d'uso determina incremento di carico urbanistico nei casi definiti dall'art. 41 del DPGR 39/R/2018.

#### **Art. 57 – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni**

1. Costituisce parte integrante del Piano Operativo la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui al presente articolo, in applicazione dell'art. 95 comma 2 lettera d) della LR 65/2014. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili e delle aree all'interno del territorio comunale, allo scopo di garantire una equilibrata distribuzione e localizzazione in coerenza con gli obiettivi definiti dal Piano Strutturale. In quanto parte della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti di cui al Titolo IV delle NTA, ha validità a tempo indeterminato.
2. Con riferimento ai diversi ambiti territoriali (UTOE, Sistemi territoriali del territorio urbanizzato e del territorio rurale, o parti di essi), la disciplina di cui al presente articolo definisce:
  - a) le funzioni ammesse, in riferimento alle categorie e sub categorie funzionali di cui al precedente art. ~~53~~ 56 comma 3;
  - b) le condizioni di compatibilità tra le diverse destinazioni d'uso;
  - c) i mutamenti di destinazione d'uso comunque soggetti a titolo abilitativo;

d) le dotazioni di standard pubblici e privati connesse alle diverse funzioni, nonché i casi e le modalità nei quali gli interventi di mutamento d'uso sono subordinati alla verifica del soddisfacimento di tali dotazioni.

In coerenza con le disposizioni dell'art. 5 del DPGR 32/R/2017 (Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'art. 62 e del Titolo V della LR 65/2014), gli interventi di mutamento di destinazione d'uso attuati in conformità alla disciplina del presente Titolo IV (Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti) non sono computati nelle quantità prelevate dal dimensionamento del Piano Strutturale.

3. In attuazione delle disposizioni di cui all'art. 67 del PS, nel territorio comunale non è ammessa la localizzazione di grandi strutture di vendita ai sensi LR 62/2018.
4. In tutto il territorio comunale non è ammessa la localizzazione di aziende a rischio di incidente rilevante ai sensi della normativa vigente. Nel Sistema Urbano non è ammessa la localizzazione di aziende insalubri di classe I e di classe II, fatte salve le attività già insediate alla data di adozione del PO.
5. All'interno delle **UTOE 1 Poggibonsi, 4 Bellavista e 6 Staggia Senese**, in relazione al loro prevalente carattere residenziale e fatte salve le indicazioni specifiche delle Schede norma di cui all'Allegato I, sono ammesse, in quanto compatibili, le seguenti destinazioni d'uso:
  - A) Residenziale;
  - B) Industriale – Artigianale, limitatamente alla sub categoria B.1. Artigianato di servizio compatibile con il tessuto residenziale;
  - C) Commerciale al dettaglio, limitatamente alle sub categorie C.1 Esercizi di vicinato, C.2 Medie strutture di vendita, C.4 Attività di somministrazione alimenti e bevande;
  - D) Turistico ricettiva (ove prevista dalle tav. di PO) ;
  - E) Direzionale e di servizio, con esclusione della sub categoria E.4 Attività direzionali e di servizio di supporto alle attività produttive.

Tali destinazioni sono ammesse nel rispetto della disciplina di cui al Capo II Sezione I e Sezione III delle presenti Norme, nonché del dimensionamento di PO di cui all'articolo 10.

Sugli immobili che alla data di adozione del PO abbiano legittimamente destinazione diversa da quelle sopra elencate, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa con divieto di frazionamento e/o aumento delle unità immobiliari.

6. All'interno delle **UTOE 2 Foci Lame, 3 Drove e 5 Pian dei Peschi**, in relazione al loro prevalente carattere produttivo e fatte salve le indicazioni specifiche delle Schede norma di cui all'Allegato I, sono ammesse, in quanto compatibili, le seguenti destinazioni d'uso:
  - A) Residenziale, limitatamente agli immobili con tale destinazione in atto alla data di adozione del PO;
  - B) Industriale – Artigianale;
  - C) Commerciale al dettaglio, limitatamente alla sub categoria C.2. per l'ambito di via Pisana, C.3 Medie strutture di vendita non compatibili con il tessuto residenziale, C.4 Attività di somministrazione alimenti e bevande e C.5 Distribuzione carburanti;
  - D) Direzionale e di servizio, limitatamente alle sub categorie E.1 Servizi pubblici e di interesse pubblico, E.3 ed E.4 Attività direzionali e di servizio di supporto alle attività produttive. Sono inoltre ammesse attività di servizio a carattere privato che per caratteristiche specifiche non sono compatibili con il tessuto residenziale (palestre);
  - E) Commerciale all'ingrosso e depositi.

Tali destinazioni sono ammesse nel rispetto della disciplina di cui al Capo II Sezione II delle presenti Norme, nonché del dimensionamento di PO di cui all'articolo 10.

Sugli immobili che alla data di adozione del PO abbiano legittimamente destinazione diversa da quelle sopra elencate, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa con divieto di frazionamento e/o aumento delle unità immobiliari.

7. Nel **Territorio Rurale**, oltre alla destinazione agricola ed alle funzioni connesse definite del D.L. 18 maggio 2001, n. 228 e disciplinate al Capo III delle presenti Norme, sono ammesse le destinazioni funzionali di cui all'art. 41 delle presenti NTA nel rispetto delle relative disposizioni, nonché del dimensionamento di PO di cui all'articolo 10.
8. In relazione ai livelli di trasformazione urbanistica ed edilizia indotti dal mutamento di destinazione d'uso il PO individua i casi in cui subordinare l'intervento alla formazione di un Piano Attuativo o ad intervento diretto convenzionato ai sensi della normativa vigente. Sono fatte salve le eventuali disposizioni e/o limitazioni stabilite dal Piano Operativo per specifici ambiti territoriali o comparti.
9. Compatibilità tra le funzioni: nell'ambito del sistema urbano il PO persegue la formazione ed il consolidamento di tessuti edilizi caratterizzati da una equilibrata mixità funzionale e da una adeguata dotazione di servizi e standard urbanistici, quale requisito fondamentale per la qualità urbana. A tale scopo, nelle zone a prevalente carattere

residenziale di cui agli artt. 20, 22, 23 e 24 delle presenti norme sono considerate compatibili ed integrate con la residenza le seguenti destinazioni:

- Commerciale al dettaglio, limitatamente alle sub categorie C.1 Esercizi di vicinato e C.4 Attività di somministrazione alimenti e bevande;
- Direzionale e di servizio, con esclusione della sub categoria E.4;
- Industriale – Artigianale limitatamente alla sub categoria B.1 Artigianato di servizio compatibile con il tessuto residenziale.

Sono pertanto sempre ammessi interventi di mutamento di destinazione d'uso, verso le destinazioni suddette, di unità immobiliari urbane ubicate al piano terra, anche qualora facenti parte di più ampi fabbricati o complessi edilizi con prevalente destinazione residenziale.

Per le unità immobiliari urbane ubicate al piano primo e piani superiori di più ampi fabbricati sono inoltre ammessi interventi di mutamento di destinazione d'uso verso attività direzionali e di servizio, con esclusione di attività rumorose, di intrattenimento e pubblico spettacolo.

Il Piano Operativo ammette, all'interno di locali commerciali con superfici riconducibili agli esercizi di vicinato, il modello organizzativo in ambito commerciale denominato "plurinegozio", modello che prevede la coesistenza regolamentata di più attività di vendita/produzione/servizi (sia settore alimentare che non), aperte al pubblico e operanti in uno stesso locale commerciale, in virtù di quanto disposto ai sensi dell'art. 23 ter co. 2 del DPR 380/2001 e smi. In tali spazi sono ammesse, purché compatibili tra di loro e con la disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni di cui al presente articolo, le seguenti attività: esercizi di commercio al dettaglio di vicinato, punti vendita della stampa quotidiana e periodica, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività artigianali di servizio alla persona (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo: acconciatori, estetisti, lavanderie, ecc.), attività artigianali di produzione (quali gelaterie, pasticcerie, sartorie, lavorazione di prodotti agricoli da parte di agricoltori, ecc.), attività di vendita da parte dei produttori agricoli, attività di servizi.

Agli interventi che determinano incremento di carico urbanistico si applicano le disposizioni del successivo comma 11. Non determinano mutamento della destinazione d'uso le variazioni disciplinate dal comma 4bis del art. 99 della LR65/2014.

10. Sono soggetti a SCIA, in assenza di opere edilizie, i mutamenti di destinazione d'uso che comportano il passaggio tra diverse categorie funzionali di cui all'art. 99 comma 2 della LR 65/2014.

11. Dotazioni di Standard urbanistici e parcheggi privati: gli interventi di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 14 delle presenti norme (Piani Attuativi, PUC ed Interventi di rigenerazione urbana) che determinano incremento dei carichi urbanistici ai sensi dell'art. 56 comma 5 delle presenti norme sono subordinati al soddisfacimento delle dotazioni di standard urbanistici nella misura stabilita dalla normativa vigente in relazione alle destinazioni attivate, con particolare riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 3, 4 e 5 del DM 1444/68, nonché alle disposizioni di cui all'art. 38 delle presenti norme. Sono inoltre subordinati alla verifica delle dotazioni di standard urbanistici gli interventi che il PO subordina a titolo convenzionato con l'AC.

Nel caso che gli interventi interessino unità immobiliari urbane facenti parte di più ampi fabbricati o complessi edilizi, le verifiche dovranno essere estese alla totalità del fabbricato o lotto.

Fermo restando il rispetto delle dotazioni private (parcheggi pertinenziali e di relazione), la dotazione di standard urbanistici potrà essere garantita anche attraverso procedure di monetizzazione vincolate alla progressiva attuazione delle aree a standard e servizi programmate dal PO in coerenza con gli obiettivi del PS.

Gli interventi diretti di cui al comma 2 dell'art. 14 che comportano incremento di carico urbanistico sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 184 della LR 65/2014 e subordinati al reperimento delle dotazioni di parcheggi privati e di relazione nei casi previsti all'art. 38 comma 5.

Il mutamento di destinazione d'uso di locali aventi destinazione di autorimessa e/o parcheggio privato è ammesso unicamente ove siano contestualmente reperite equivalenti dotazioni di parcheggio nell'ambito del complesso edilizio o dell'area di pertinenza.

12. Sale per giochi leciti e scommesse: fatte salve le disposizioni di cui alla LR 62/2018, alla LR 57/2013 e relativi regolamenti d'attuazione, si rimanda a quanto previsto dall'eventuale Regolamento Comunale per l'esercizio del gioco lecito. Nelle more di approvazione del suddetto Regolamento valgono le disposizioni di cui al presente comma. Ai sensi dell'articolo 4 comma 1 della LR 57/2013-e smi è vietata l'apertura di centri di scommesse, di spazi per il gioco con vincita in denaro, nonché la nuova installazione di apparecchi per il gioco lecito all'interno dei centri e degli spazi medesimi, situati ad una distanza inferiore a 500 metri, misurata in base al percorso pedonale più breve, da:

- istituti scolastici di qualsiasi grado, ivi comprese le scuole dell'infanzia, nonché i nidi d'infanzia di cui all'articolo 4, comma 2, della legge regionale 26 luglio 2002, n. 32;
- luoghi di culto;

- centri socio-ricreativi e sportivi (quando facilmente riconoscibili come tali, visibili dalla pubblica via o comunque adeguatamente segnalati al pubblico da insegne o altra pubblicità, qualora sedi operative e non solo amministrative o legali);
- strutture residenziali o semi-residenziali operanti in ambito sanitario o socio-assistenziale;
- istituti di credito e sportelli bancomat;
- esercizi di compravendita di oggetti preziosi ed oro usati.

Ai sensi dell'articolo 4 comma 2 della LR 57/2013 e smi, sono individuati i seguenti altri luoghi sensibili, assimilabili a quelli indicati all'art. 4 comma 1 della LR 57/2013 e smi nei quali non è ammessa l'apertura di centri di scommesse e di spazi per il gioco con vincita in denaro e dai quali tali centri e spazi devono distanziarsi di almeno 500 metri:

- oratori, discoteche, biblioteche, musei, giardini e parchi pubblici, in quanto luoghi di costante aggregazione e di sosta prolungata, per lo studio e il tempo libero, dei giovani in età media compresa tra i 15 e i 29 anni;
- ospedali, ambulatori medici, centri di primo soccorso, centri di recupero psichico e motorio, case di cura, strutture ricettive per categorie protette;
- agenzie di prestiti e pegno.

Ai sensi dell'articolo 4, comma 3 della LR 57/2013 e smi, sono individuati i seguenti ulteriori luoghi sensibili, nei quali non è ammessa l'apertura di centri di scommesse e di spazi per il gioco con vincita in denaro, ritenuti gli stessi meritevoli di tutela per il costante afflusso di persone di ogni età:

- stazioni e fermate ferroviarie;
- terminal di autobus di linee urbane ed extraurbane.

Per esigenze di decoro urbano e tutela del patrimonio storico-monumentale, nei nuclei storici corrispondenti alla zona territoriale omogenea A di cui all'articolo 2 del DM 1444/1968 non è consentito l'insediamento di nuovi spazi per il gioco con vincita in denaro e di nuovi centri di scommesse.

Al fine di contenere l'offerta complessiva di gioco pubblico nel territorio comunale, e volendo l'Amministrazione incentivare la promozione di modalità alternative di pubblico intrattenimento, l'installazione di apparecchi per il gioco non è consentita nei locali di proprietà del Comune e delle società partecipate, nonché negli esercizi situati su area pubblica rilasciata in temporanea concessione, compresi i *dehor* seppur debitamente autorizzati.

Il rispetto delle distanze dai luoghi sensibili di cui al presente articolo è richiesto, oltre che per l'apertura di nuovi centri di scommesse e di nuovi spazi per il gioco con vincita in denaro, anche per il trasferimento di sede di tali strutture, nonché per ogni nuova installazione, definita come l'entrata in esercizio ovvero il collegamento di nuovi apparecchi idonei per il gioco lecito alle reti telematiche dell'AAMS in data successiva a quella di entrata in vigore del presente regolamento Piano Operativo.

Agli spazi per il gioco con vincita in denaro ed ai centri di scommesse, come sopra definiti, che offrono l'esercizio del gioco come attività esclusiva o prevalente è richiesto il rispetto dei seguenti requisiti:

- non possono essere ubicati in edifici, o parte di essi, notificati o vincolati ai sensi della Parte II del Dlgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- possono essere posti esclusivamente al piano terra con accesso diretto dalla pubblica via, eccezion fatta per le medie e grandi strutture di vendita esercitate in forma di centro commerciale ai sensi della Legge Regionale Toscana 62/2018, e successive modificazioni ed integrazioni;
- superficie utile minima di mq 50, computata escludendo l'area destinata a magazzini, depositi, uffici e servizi e altre aree non aperte al pubblico.

Devono inoltre essere soddisfatte le dotazioni di parcheggi privati di cui al precedente art. 38.

13. La realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è ammessa nel rispetto delle prescrizioni di cui agli Allegati 1a e 1b del vigente PIT con valenza di Piano Paesaggistico, nonché delle disposizioni di cui al Titolo IV Capo IV delle presenti NTA.
14. Si riporta di seguito tabella di sintesi delle destinazioni funzionali ammissibili nei diversi ambiti territoriali di cui al Titolo IV Capo II delle presenti norme.

<b>Categoria Funzionale</b>	<b>Articolazione ai sensi art. 99 c. 3 LR 65/2014</b>	<b>Ambiti territoriali compatibili</b>
A. Residenziale	A.1. Residenziale	Nucleo Storico (Art. 20) Zona di rispetto del nucleo di Staggia (Art. 21) Tessuto compatto di formazione otto novecentesca (Art. 22) Tessuto urbano di formazione recente (Art. 23)

<b>Categoria Funzionale</b>	<b>Articolazione ai sensi art. 99 c. 3 LR 65/2014</b>	<b>Ambiti territoriali compatibili</b>
		Edificato collinare di formazione recente (Art. 24) Aree miste urbane di riqualificazione (Art. 25) Aree miste interne o al margine degli insediamenti produttivi (Art. 33) Territorio Rurale (Art. 41)
	A.2. Strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione	Nucleo Storico (Art. 20) Zona di rispetto del nucleo di Staggia (Art. 21) Tessuto compatto di formazione otto novecentesca (Art. 22) Tessuto urbano di formazione recente (Art. 23) Edificato collinare di formazione recente (Art. 24) Aree miste urbane di riqualificazione (Art. 25) Aree miste interne o al margine degli insediamenti produttivi (Art. 33) Territorio Rurale (Art. 41)
B. Industriale - artigianale	B.1. Artigianato di servizio compatibile con il tessuto residenziale non soggette a rilascio di autorizzazioni emissioni in atmosfera ai sensi Dlgs 152/2006	Nucleo Storico (Art. 20) Tessuto compatto di formazione otto novecentesca (Art. 22) Tessuto urbano di formazione recente (Art. 23) Edificato collinare di formazione recente (Art. 24) Aree miste urbane di riqualificazione (Art. 25) Tessuto produttivo consolidato (Art. 30) Aree a prevalente destinazione commerciale direzionale (Art. 32) limitatamente alla zona di Via Pisana Aree miste interne o al margine degli insediamenti produttivi (Art. 33)
	B.2. Attività artigianali ed industriali	Aree miste urbane di riqualificazione (Art. 25) Tessuto produttivo consolidato (Art. 30) Aree a prevalente destinazione commerciale direzionale (Art. 32) limitatamente alla zona di Via Pisana
	B.3. Deposito, stoccaggio ed esposizione di beni e materiali connessi alle attività produttive	Tessuto produttivo consolidato (Art. 30)
C. Commerciale al dettaglio	C.1. Esercizi di vicinato	Nucleo Storico (Art. 20) Zona di rispetto del nucleo di Staggia (Art. 21) Tessuto compatto di formazione otto novecentesca (Art. 22) Tessuto urbano di formazione recente (Art. 23) Edificato collinare di formazione recente (Art. 24) Aree miste urbane di riqualificazione (Art. 25) Aree a prevalente destinazione commerciale direzionale (Art. 32) limitatamente alla zona di Salceto Aree miste interne o al margine degli insediamenti produttivi (Art. 33)
	C.2. Medie strutture di vendita	Tessuto urbano di formazione recente (Art. 23) Aree miste urbane di riqualificazione (Art. 25) Aree a prevalente destinazione commerciale direzionale (Art. 32)
	C.3. Medie strutture di vendita non compatibili con il tessuto residenziale	Tessuto produttivo consolidato (Art. 30) Aree a prevalente destinazione commerciale direzionale (Art. 32)
	C.4. Attività di	Nucleo Storico (Art. 20)

<b>Categoria Funzionale</b>	<b>Articolazione ai sensi art. 99 c. 3 LR 65/2014</b>	<b>Ambiti territoriali compatibili</b>
	somministrazione di alimenti e bevande	Tessuto compatto di formazione otto novecentesca (Art. 22) Tessuto urbano di formazione recente (Art. 23) Edificato collinare di formazione recente (Art. 24) Aree miste urbane di riqualificazione (Art. 25) Strutture ricettive (Art. 26) Spazi e servizi di interesse collettivo (Art. 27) Tessuto produttivo consolidato (Art. 30) Aree a prevalente destinazione commerciale direzionale (Art. 32) Aree miste interne o al margine degli insediamenti produttivi (Art. 33) Territorio Rurale (Art. 41)
	C.5. Distribuzione carburanti	Tessuto produttivo consolidato (Art. 30) Territorio Rurale (Art. 41)
D. Turistico ricettiva	D.1 Strutture ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici	Strutture ricettive (Art. 26)
	D.2 Strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva e residence	Nucleo Storico (Art. 20) Tessuto compatto di formazione otto novecentesca (Art. 22) Tessuto urbano di formazione recente (Art. 23) Strutture ricettive (Art. 26) Territorio Rurale (Art. 41)
E. Direzionale e di servizio	E.1 Servizi pubblici o di interesse pubblico	Nucleo Storico (Art. 20) Zona di rispetto del nucleo di Staggia (Art. 21) Tessuto compatto di formazione otto novecentesca (Art. 22) Tessuto urbano di formazione recente (Art. 23) Edificato collinare di formazione recente (Art. 24) Aree miste urbane di riqualificazione (Art. 25) Strutture ricettive (Art. 26) Spazi e servizi di interesse collettivo (Art. 27) Tessuto produttivo consolidato (Art. 30) Aree a prevalente destinazione commerciale direzionale (Art. 32) Aree miste interne o al margine degli insediamenti produttivi (Art. 33) Territorio Rurale (Art. 41)
	E.2 Servizi a carattere privato	Nucleo Storico (Art. 20) Zona di rispetto del nucleo di Staggia (Art. 21) Tessuto compatto di formazione otto novecentesca (Art. 22) Tessuto urbano di formazione recente (Art. 23) Edificato collinare di formazione recente (Art. 24) Aree miste urbane di riqualificazione (Art. 25) Spazi e servizi di interesse collettivo (Art. 27) Tessuto produttivo consolidato (Art. 30) limitatamente alle palestre Aree a prevalente destinazione commerciale direzionale (Art. 32) Aree miste interne o al margine degli insediamenti produttivi (Art. 33)

<b>Categoria Funzionale</b>	<b>Articolazione ai sensi art. 99 c. 3 LR 65/2014</b>	<b>Ambiti territoriali compatibili</b>
		Territorio Rurale (Art. 41)
	E.3 Direzionale	Nucleo Storico (Art. 20) Tessuto compatto di formazione otto novecentesca (Art. 22) Tessuto urbano di formazione recente (Art. 23) Edificato collinare di formazione recente (Art. 24) Aree miste urbane di riqualificazione (Art. 25) Tessuto produttivo consolidato (Art. 30) Aree a prevalente destinazione commerciale direzionale (Art. 32) Aree miste interne o al margine degli insediamenti produttivi (Art. 33)
	E.4 Attività direzionali e di servizio di supporto alle attività produttive	Tessuto produttivo consolidato (Art. 30) Aree a prevalente destinazione commerciale direzionale (Art. 32) Aree miste interne o al margine degli insediamenti produttivi (Art. 33)
F. Commerciale all'ingrosso e depositi	F1. Commerciale all'ingrosso	Tessuto produttivo consolidato (Art. 30) Aree a prevalente destinazione commerciale direzionale (Art. 32)
	F.2. Magazzini e depositi	Tessuto produttivo consolidato (Art. 30) Aree a prevalente destinazione commerciale direzionale (Art. 32)
G. Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge	G1. Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge	Territorio Rurale (Art. 41)
	G.2. Agricola di presidio generale del territorio	Territorio Rurale (Art. 41)

## **Capo VI - Zone connotate da condizioni di degrado**

### **Art. 58 – Zone connotate da condizioni di degrado**

1. Il Piano Operativo individua, all'interno del territorio urbanizzato, le zone connotate da situazioni di degrado ai sensi art. 95 comma 2 lettera f) della LR 65/2014, per le quali sono previsti interventi di recupero, riqualificazione e rigenerazione urbana nel rispetto ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale vigente. L'individuazione di tali zone è stata condotta attraverso specifiche indagini e rilevamenti che costituiscono aggiornamento del Quadro Conoscitivo, in coerenza con i criteri e gli indirizzi di cui alla L. 457/78.
2. Le zone di cui al comma 1 corrispondono ai comparti ed alle aree caratterizzate dalla presenza di:
  - edifici e complessi edilizi dismessi e/o sottoutilizzati, prevalentemente derivanti dalla cessazione di attività produttive;
  - attività e complessi produttivi incoerenti con il contesto urbano di riferimento, dal punto di vista ambientale, paesaggistico, urbanistico e funzionale.
3. In tali zone è possibile attivare gli interventi previsti dagli artt. 60, 61 e 62 di PO, come disciplinati dalle Schede Norma di cui all'Allegato I.
4. In assenza degli interventi di cui al precedente comma, sul patrimonio edilizio esistente nelle zone di degrado sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria, con esclusione di ogni forma di frazionamento e di mutamento della destinazione d'uso.

## **TITOLO V – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI, EDILIZI DEL TERRITORIO**

### **Capo I – Disposizioni generali**

#### **Art. 59 – Efficacia delle previsioni relative ad interventi di trasformazione**

1. La disciplina di cui al presente Titolo è relativa agli interventi ed alle previsioni di cui all'art. 95 comma 3 della LR 65/2014, ovvero:
  - a) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante Piani Attuativi;
  - b) gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 125 della LR 65/2014;
  - c) i progetti unitari convenzionati di cui all'articolo 121 della LR 65/2014;
  - d) gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui alle lettere a), b) e c);
  - e) le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 63 della LR 65/2014 nell'ambito degli interventi di cui alle lettere a), b e c);
  - f) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al DM 1444/1968;
  - g) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
  - h) la perequazione urbanistica, la compensazione urbanistica, la perequazione territoriale, e le relative discipline.
2. Le previsioni di cui al comma 1 sono dimensionate sulla base del quadro strategico quinquennale definito dal Piano Operativo, e perdono efficacia alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo, secondo le modalità di cui all'art. 95 commi 9, 10, 11 e 12 della LR 65/2014.
3. Gli elaborati di PO evidenziano con specifica simbologia le aree facenti parte di comparti urbanistici la cui attuazione è regolata da atti o convenzioni antecedenti all'entrata in vigore del PO. In tali aree sono ammessi, fino alla decadenza dei rapporti convenzionali o dell'efficacia delle previsioni urbanistiche, gli interventi previsti dai Piani Attuativi convenzionati prima dell'entrata in vigore del presente PO, nel rispetto del dimensionamento di PS e fatta salva la conformità con le previsioni del PO relativamente all'assetto infrastrutturale e dei servizi pubblici da realizzare.
4. Per i comparti per i quali sia decaduto il piano attuativo e la relativa convenzione, qualsiasi intervento è subordinato alla verifica dello stato di attuazione dell'area, al fine di individuare la presenza di eventuali sub-comparti funzionali dotati di opere di urbanizzazione, per i quali siano assentibili interventi di ristrutturazione e completamento dei lotti residui. Il dimensionamento relativo alle parti non attuate del piano attuativo potrà essere riallocato dall'AC con successivi atti di programmazione.
5. Nei comparti di trasformazione di cui ai successivi articoli 60, 61 e 62, una volta attuate le previsioni di cui alle relative Schede Norma ed esaurite le possibilità edificatorie previste, sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle categorie di intervento, delle destinazioni d'uso e delle prescrizioni stabilite dal Piano Attuativo o dal progetto convenzionato.

## **Capo II – Interventi per la riqualificazione urbana e territoriale**

### **Art. 60 – Interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente**

1. Il Piano Operativo, in coerenza con la disciplina di cui all'art. 55 della NTA, individua specifiche perimetrazioni corrispondenti a zone di recupero ai sensi della L. 457/1978, all'interno delle quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani di Recupero di cui all'art. 119 della LR 65/2014.
2. Per ogni zona di recupero è definita una Scheda Norma (cfr Allegato I) contenete indirizzi e prescrizioni in relazione ai parametri urbanistici ed edilizi, nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi. Le indicazioni progettuali contenute nelle schede norma costituiscono prescrizioni che devono essere approfondite e verificate in sede di redazione del progetto. In sede di convenzionamento con l'AC, potranno essere dettate le disposizioni da rispettare e/o gli obiettivi prestazionali da garantire in relazione agli eventuali piani di settore dell'AC, con particolare riferimento ai piani del verde, della mobilità sostenibile (PUMS) e dell'accessibilità urbana.
3. Ogni Scheda definisce regole urbanistiche relative alle infrastrutture, agli standard, alle tipologie, ai vincoli, alle prescrizioni geologico-tecniche ed ambientali necessarie per rendere compatibile l'intervento con il contesto paesaggistico, territoriale, urbanistico ed ambientale preesistente.
4. Il PO individua i seguenti comparti subordinati a Piano di Recupero:
  - UTOE 1 – POGGIBONSI:
    - Scheda Norma Comparto 1\_PDR1 - Piazza Cavour;
    - Scheda Norma Comparto 1\_PDR2 – Enopolio;
    - Scheda Norma Comparto 1\_PDR3 - Via Trento.
  - UTOE 5 – PIAN DEI PESCHI:
    - Scheda Norma Comparto 5\_PDR1 - Strutture agricole via Cassia.
  - UTOE 6 – STAGGIA SENESE:
    - Scheda Norma Comparto 6\_PDR1 - loc. il Corto.
  - TERRITORIO RURALE:
    - Scheda Norma Comparto TR\_PDR1 - Ex Legno Infissi.

Le relative schede norma sono contenute nell'Allegato I delle NTA. In assenza del PA/PUC, si rimanda a quanto indicato all'art. 14 comma 6 delle presenti NTA.

5. In presenza delle condizioni espresse dalla legge relativa ad ambiti di degrado, di cui alla legge 457/78 e smi, i proprietari potranno avanzare proposte per la formazione di piani di recupero in attuazione degli obiettivi di riqualificazione urbana del Piano.  
Qualora gli interventi siano ricondotti all'interno delle categorie e delle funzioni già ammissibili nel piano operativo, l'approvazione del piano di recupero non implica variante allo strumento di pianificazione urbanistica.
6. Per tutti i comparti del presente articolo sono ammesse, in fase di presentazione delle proposte di intervento, modeste modifiche alla perimetrazione individuata negli elaborati di PO, al fine di adattare alle risultanze delle particelle catastali interessate, purché ricomprese entro il limite del 5% della Superficie Territoriale.

### **Art. 61 – Interventi di rigenerazione urbana**

1. Il PO individua, all'interno degli ambiti di cui all'art. 25 delle presenti norme, le aree urbane degradate nelle quali è possibile l'attuazione di interventi di rigenerazione urbana ai sensi del Titolo V Capo III della LR 65/2014, corrispondenti ad aree e complessi edilizi dismessi e/o sottoutilizzati presenti all'interno del tessuto urbano consolidato o ad esso contigui.  
In tali aree sono consentiti interventi finalizzati alla riqualificazione delle aree degradate, al recupero ed alla riorganizzazione funzionale dei complessi edilizi dismessi, alla riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente, alla riqualificazione delle connessioni con il tessuto urbano e con il contesto paesaggistico, alla rivitalizzazione socio-economica del tessuto, anche attraverso operazioni di ristrutturazione urbanistica e riconversione funzionale. Gli interventi sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi, Piani di intervento ai sensi art. 125 LR 65/2014 e/o Progetti Unitari Convenzionati, nel rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni stabiliti dalle Schede Norma relative ai singoli comparti.

2. Le Schede Norma stabiliscono per ogni comparto i parametri urbanistici ed edilizi nonché le prescrizioni morfologiche, paesaggistiche, tipologiche, funzionali e dimensionali da rispettare nella predisposizione del progetto. Le Schede individuano inoltre la possibilità di attuazione per subcomparti funzionali. In linea generale, nella redazione dei progetti dovrà essere perseguita la riqualificazione urbanistica del comparto attraverso:
- a) la realizzazione di aree pubbliche e funzioni di interesse generale organicamente relazionate al sistema degli spazi di interesse collettivo;
  - b) la realizzazione di un tessuto polifunzionale integrato con la struttura urbana ed articolato in rapporto agli spazi pubblici ed a verde;
  - c) la qualificazione ed il potenziamento delle connessioni funzionali ed ecologiche con il sistema del verde urbano e della mobilità ciclopedonale, nonché delle relazioni percettive e di fruizione con gli ambiti di valore ambientale e paesaggistico (cintura verde urbana, Parco della Fortezza di Poggio Imperiale, ambiti fluviali dell'Elsa e dello Staggia, parco di Montelonti);
  - d) la razionalizzazione e l'adeguamento delle infrastrutture e delle urbanizzazioni esistenti;
  - e) l'adozione di soluzioni progettuali e costruttive volte alla massima sostenibilità ambientale ed energetica.
  - f) l'individuazione di idonee fasce inedificabili e/o allineamenti da rispettare in relazione alla presenza di infrastrutture pubbliche e/o elementi di tutela paesaggistica ed ambientale, da destinare prioritariamente a verde attrezzato e percorsi ciclo pedonali, con funzione di qualificazione dell'immagine urbana e delle relazioni funzionali e percettive.

Le Schede Norma contengono inoltre la verifica della coerenza delle previsioni con gli indirizzi ed il dimensionamento previsto dal PS nonché quanto stabilito dagli indirizzi e prescrizioni del vigente PIT-PPR.

Per comparti interessati da beni paesaggistici tutelati ai sensi del Dlgs 42/04, il PO definisce gli schemi direttori e gli orientamenti progettuali a cui i singoli interventi dovranno attenersi. Gli Schemi Direttori hanno carattere prescrittivo per la formazione dei Piani Attuativi e dei Progetti unitari (fermo restando il rispetto della normativa edilizia), mentre gli orientamenti progettuali costituiscono riferimento non vincolante per la progettazione. Laddove le Schede Norma prevedano la possibilità di articolazione in subcomparti funzionali, i singoli subcomparti potranno essere approvati e convenzionati in modo autonomo nel rispetto delle indicazioni dello Schema Direttore.

I parametri urbanistici per la realizzazione degli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana sono espressi in termini di If (Indice di edificabilità fondiaria), Indice di copertura, Numero massimo di piani.

Le Schede Norma individuano inoltre le dotazioni minime in termini di standard urbanistici ed aree pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale, nonché le quote minime di alloggi da destinare ad edilizia residenziale sociale, secondo le modalità previste dall'art. 63 della LR 65/2014 e dall'art. 64 delle presenti NTA, in relazione alla rilevanza dell'intervento.

3. Gli interventi di rigenerazione urbana previsti dalle Schede Norma possono essere attuati anche mediante interventi complessi che coinvolgano più comparti urbanistici, prevedendo anche una diversa distribuzione dei carichi urbanistici e delle funzioni rispetto a quella definita dalla Scheda di PO, purché in coerenza con il loro dimensionamento complessivo e dei parametri urbanistici specifici dei singoli comparti ed interventi. Essendo la finalità di tali processi quella di favorire l'acquisizione di più ampie dotazioni di standard urbanistici, l'Amministrazione Comunale potrà promuovere forme di coordinamento tra i potenziali soggetti attuatori, anche attraverso la formazione di specifici atti di programmazione ed indirizzo ("masterplan"). Sono inoltre ammessi, nell'ambito dei comparti di rigenerazione, trasferimenti perequativi di superfici derivanti dalla demolizione, anche parziale, di volumi ubicati in altri comparti contraddistinti da situazioni di degrado. L'attuazione di tali interventi è disciplinata, ove prevista, dalle specifiche Schede Norma. Gli interventi di cui sopra sono subordinati a Piano Attuativo convenzionato.
4. Al fine di promuovere il perseguimento degli obiettivi di qualità urbana e di sostenibilità sociale stabiliti dal Piano Strutturale, le Schede Norma prevedono la possibilità di incentivi di carattere edilizio-urbanistico collegati:
- a) al raggiungimento di specifici obiettivi prestazionali sotto il profilo ambientale ed energetico in coerenza con le disposizioni di cui al Titolo VIII "Norme per l'edilizia sostenibile" della LR 65/2014;
  - b) alla quantità di alloggi destinati ad edilizia residenziale sociale pubblica, in eccedenza rispetto alle quote minime prescritte dalla Scheda Norma di comparto.

In particolare:

- Attraverso gli incentivi di cui al precedente punto a) è consentito un aumento fino al 10% della SE prevista dalla Scheda Norma, applicabile agli interventi per i quali sia garantita, a fine lavori, la certificazione di sostenibilità ambientale dell'edilizia in conformità alle disposizioni di cui agli artt. 219 e 220 della LR 65/2014, secondo le modalità previste dal presente PO e da eventuali regolamenti comunali in materia.

- Attraverso gli incentivi di cui al precedente punto b) è consentito un aumento della SE prevista dalla Scheda Norma pari alla quantità di SE destinata ad edilizia residenziale sociale pubblica da realizzare e cedere all'Amministrazione comunale, secondo le modalità previste dall'art. 63 della LR 65/2014, e comunque entro un limite massimo del 10% della SE totale prevista dalla Scheda Norma.

Fermi restando altezze e numero di piani previsti dalle Schede Norma per i singoli comparti, gli incrementi di SE derivanti dall'applicazione degli incentivi di cui al presente comma, sono cumulabili. L'attivazione degli incentivi, da computarsi in incremento dei parametri urbanistici, di cui al precedente comma 3, dovrà essere esplicitamente prevista in sede di formazione del Piano Attuativo, del PUC o del Piano di Intervento ai sensi art. 125 LR 65/2014, anche ai fini della verifica del prelievo dal dimensionamento disponibile di Piano Strutturale.

5. All'interno degli ambiti di cui all'art. 25 delle presenti norme, il PO individua con specifica simbologia alcune aree ed edifici di carattere residenziale e/o misto che, pur non presentando rilevanti caratteri di degrado, possono contribuire, se inseriti in più ampie operazioni di ristrutturazione urbanistica, alla riqualificazione complessiva del tessuto e degli spazi di interesse collettivo. La possibilità di inserimento di queste aree ed edifici all'interno degli interventi di rigenerazione urbana dei comparti ad essi collegati costituisce opzione facoltativa a disposizione dei soggetti attuatori. Al fine di incentivare una più incisiva ed organica riqualificazione del tessuto, il PO prevede in tali casi la possibilità di recuperare, all'interno di un intervento unitario, la totalità della SE esistente ed autorizzata degli edifici in oggetto, che andrà ad incrementare i parametri urbanistici previsti dalla Scheda Norma fermo restando l'obbligo di verifica della dotazione di standard urbanistici rispetto al dimensionamento e alle funzioni complessivamente previste nel comparto.
6. Per gli edifici esistenti, nelle more dell'attuazione degli interventi previsti dalle Schede Norma, fatto salvo diverse indicazioni contenute nelle stesse Schede Norma, sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria, con esclusione di ogni forma di frazionamento e di mutamento della destinazione d'uso. Sono comunque ammesse destinazioni di rimessaggio e deposito, purché non comportino opere edilizie.
7. L'Amministrazione Comunale, anche su proposta di soggetti privati, può predisporre gli atti di ricognizione ai sensi dell'art. 125 LR 65/2014 per l'individuazione e la disciplina di ambiti di rigenerazione urbana ai sensi del presente articolo.
8. Il PO individua, all'interno dell'UTOE, i seguenti comparti, per ognuno dei quali è predisposta una specifica Scheda Norma di cui all'Allegato I delle NTA:
  - UTOE 1 – POGGIBONSI:
    - Scheda Norma Comparto 1\_AR1 - Via Raffaello;
    - Scheda Norma Comparto 1\_AR2 - Via Raffaello;
    - Scheda Norma Comparto 1\_AR3 - Via Raffaello;
    - Scheda Norma Comparto 1\_AR4 - Via Brunelleschi;
    - Scheda Norma Comparto 1\_AR5 - Via Spartaco Lavagnini;
    - Scheda Norma Comparto 1\_AR6 - Via Spartaco Lavagnini;
    - Scheda Norma Comparto 1\_AR7 - Via Spartaco Lavagnini;
    - Scheda Norma Comparto 1\_AR8 - Via Spartaco Lavagnini;
    - Scheda Norma Comparto 1\_AR9 - Via Sangallo;
    - Scheda Norma Comparto 1\_AR10 - Via Senese;
    - Scheda Norma Comparto 1\_AR11 - Via Sangallo;
    - Scheda Norma Comparto 1\_AR12 - Via Sangallo;
    - Scheda Norma Comparto 1\_AR13 - Via Sangallo;
    - Scheda Norma Comparto 1\_AR14 - Via Sangallo;
    - Scheda Norma Comparto 1\_AR15 - Via Sangallo;
    - Scheda Norma Comparto 1\_AR16 - Via Sangallo;
    - Scheda Norma Comparto 1\_AR17 - Via San Senese;
    - Scheda Norma Comparto 1\_AR18 - Via Senese;
    - Scheda Norma Comparto 1\_AR19 - Via Sangallo;
    - Scheda Norma Comparto 1\_AR20 - Via Sangallo;
    - Scheda Norma Comparto 1\_AR21 - Via Senese;
    - Scheda Norma Comparto 1\_AR22 - Via San Gimignano SP1;
    - Scheda Norma Comparto 1\_AR23 - Via Leopardi;
    - Scheda Norma Comparto 1\_AR24 - Fornace Le Piaggiole;
    - Scheda Norma Comparto 1\_AR25 - Via San Gimignano.
  - UTOE 2 – FOCI:
    - Scheda Norma Comparto 2\_AR1 - Via Pisana.

- UTOE 3 – DROVE:
  - Scheda Norma Comparto 3\_AR1 - Via Reno-
- UTOE 6 – STAGGIA SENESE:
  - Scheda Norma Comparto 6\_AR1 - Via Prato.

In assenza del PA/PUC, si rimanda a quanto indicato all'art. 14 comma 6 delle presenti NTA.

9. Per i comparti 1\_AR14 e 1\_AR15 le Schede Norma di PO riconfermano le previsioni dell'Atto di ricognizione ai sensi art. 122 e seguenti della LR 65/2014 approvato con DCC n. 21 del 13/04/2017.
10. Per tutti i comparti del presente articolo sono ammesse, in fase di presentazione delle proposte di intervento, modeste modifiche alla perimetrazione individuata negli elaborati di PO, al fine di adattare alle risultanze delle particelle catastali interessate, purché ricomprese entro il limite del 5% della superficie territoriale.

### **Art. 62 – Interventi da attuarsi mediante Piani Attuativi e Progetti Unitari Convenzionati**

1. Le aree, diverse da quelle di cui ai precedenti artt. 60 e 61, per le quali, in rapporto alla loro complessità e rilevanza, ogni intervento è subordinato alla formazione ed attuazione di un Piano Attuativo (PA) o Progetto Unitario Convenzionato (PUC), sono individuate e campite con apposita simbologia sui grafici del Piano Operativo. Le direttive da rispettare nella definizione del PA o PUC sono descritte nell'Allegato I delle presenti Norme. Si rimanda alle Schede Norma ivi contenute per le prescrizioni in relazione ai parametri urbanistici ed edilizi, nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi o degli interventi unitari convenzionati. Le indicazioni progettuali contenute nelle schede norma (cfr Schema Direttore di cui all'Allegato I) costituiscono prescrizioni che devono essere approfondite e verificate in sede di redazione del progetto. Ogni Scheda definisce regole urbanistiche relative alle infrastrutture principali, agli standard, alle tipologie, ai vincoli, alle prescrizioni geologico-tecniche ed ambientali necessarie per rendere compatibile l'intervento con il contesto paesaggistico, territoriale, urbanistico ed ambientale preesistente.
2. All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici in relazione alle quantità e alle tipologie prescritte dalle schede di cui al relativo Allegato I, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale.
3. Il PO individua i seguenti comparti, per ognuno dei quali è predisposta una specifica Scheda Norma di cui all'Allegato I delle NTA:
  - UTOE 3 – DROVE:
    - Scheda Norma Comparto 3\_EP1 - Comparto di Espansione Produttiva Via Cassia (assimilato alle zone omogenee D di cui al DM 1444/68).
  - TERRITORIO RURALE:
    - Comparto TR 1 - Riqualficazione Impianti bituminosi Ex Masini Loc. Campotatti;
    - Comparto TR 2 - Impianti Sportivi Loc. Maltraverso;
    - Comparto TR 3 - Club ippico l'Agrifoglio in Loc. La Caduta;
    - Comparto TR 4 - Avio-superficie Loc. Piana di Fontana;
    - Comparto TR 5 - Stabilimento GIV Spa.

In assenza del PA/PUC, si rimanda a quanto indicato all'art. 14 comma 6 delle presenti NTA.

4. Per tutti i comparti del presente articolo sono ammesse, in fase di presentazione delle proposte di intervento, modeste modifiche alla perimetrazione individuata negli elaborati di PO, al fine di adattare alle risultanze delle particelle catastali interessate, purché ricomprese entro il limite del 5% della superficie territoriale.

## **Capo III – Interventi per la città pubblica**

### **Art. 63 – Aree per standard urbanistici, infrastrutture e servizi di interesse pubblico**

1. In coerenza con il disposto della LR 65/2014, il Piano Operativo individua con specifica simbologia le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le infrastrutture di interesse pubblico da realizzare sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla approvazione del PO ai sensi dell'art. 95 della LR 65/2014.
2. Il Piano Operativo, in attuazione degli obiettivi del PS, individua nei propri elaborati i tracciati infrastrutturali e le opere di servizio alla mobilità di cui è prevista l'attuazione nel quinquennio di validità del Piano Operativo stesso

in base agli atti di programmazione approvati dall'Amministrazione Comunale e/o all'attuazione degli interventi di perequazione urbanistica collegati ai nuovi interventi insediativi e disciplinati dalle schede norma di cui all'Allegato I.

3. Il PO individua i seguenti comparti, per ognuno dei quali è predisposta una specifica Scheda Norma di cui all'Allegato I delle NTA:
  - UTOE 1 – POGGIBONSI
    - Scheda Norma Comparto 1\_S1 - Via Aldo Moro;
    - Scheda Norma Comparto 1\_S2 - San Lucchese;
    - Scheda Norma Comparto 1\_S3 - Viale Garibaldi – Palagetto.
4. Per quanto riguarda le infrastrutture viarie di interesse sovracomunale, il PO recepisce gli interventi programmati dal PIT e dal PTCP e promuove, per quanto di competenza, accordi con gli Enti interessati per la riqualificazione dei nodi e dei tracciati infrastrutturali che rivestono carattere sovracomunale.
5. In relazione alle esigenze di riqualificazione del tessuto urbano esistente, l'AC potrà programmare la realizzazione di parcheggi pubblici all'interno delle aree interagenti con il tessuto insediativo con funzione di qualificazione dell'immagine urbana e degli standard.
6. Il PO individua nella Tavole di Progetto del Territorio le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche di difesa idraulica previste dai progetti approvati dagli Enti competenti. Tali aree sono soggette a vincolo espropriativo. Le procedure del vincolo preordinato all'esproprio correlate a tali progetti saranno avviate dal proponente nell'ambito del procedimento di approvazione dell'opera pubblica stessa.
7. Tutti gli interventi su aree e spazi pubblici, a prescindere dalla loro attuale conformazione, promossi dall'AC, che riguardano aree a standard (quali aree verdi, parcheggi pubblici, piazze, ecc) sono sempre consentiti in quanto assimilati ad interventi di adeguamento e miglioramento degli standard stessi.
8. Qualora per la realizzazione delle nuove infrastrutture viarie pubbliche, previste nella pianificazione comunale, siano necessarie modifiche agli atti di governo del territorio, l'approvazione del progetto definitivo in sede di Conferenza di Servizi, indetta dall'Ente Competente, ai sensi dell'art. 14 della L. 241/1990, costituisce variante al Piano Operativo e apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 34 della LR 65/2014. Gli eventuali adeguamenti di tracciati stradali, nonché delle opere complementari, aggiunti nei successivi livelli di progettazione, potranno sempre essere eseguiti indipendentemente dalla zona. Le varianti ai sensi dell'art. 24 comma 1 ter della LR 88/1998 e smi sono efficaci senza la necessità di ulteriori adempimenti, una volta divenuta esecutiva la determinazione conclusiva del procedimento, sempre nel rispetto della normativa statale e regionale in materia di valutazione ambientale strategica (VAS). Con la *Variante n. 4 al PO: Normativa* si intendono recepite le modifiche apportate con l'approvazione dei progetti del Lotto I e Lotto II della SR2 Cassia "Variante all'abitato di Staggia Senese" di cui rispettivamente ai Decreti Dirigenziali di approvazione del progetto e conclusione delle Conferenze dei Servizi n. 21274 del 18/12/2020 e n. 23167 del 30/12/2021. Le modifiche minori alle previsioni di Piano sono quindi recepite con una presa d'atto da parte del Comune, che provvederà ad aggiornare la cartografia, una volta realizzata l'opera stessa, secondo i seguenti criteri:
  - le aree interessate dall'infrastruttura viaria saranno disciplinate ai sensi dell'art. 38 delle presenti NTA;
  - le aree non interessate dall'infrastruttura viaria e comunque comprese nei perimetri della viabilità di programma saranno assimilate alle zone ad esse contermini.

#### **Art. 64 - Aree per l'edilizia residenziale sociale**

1. Ai fini del presente articolo, è considerata residenza sociale qualsiasi intervento di realizzazione/recupero di edilizia a destinazione residenziale finalizzato:
  - alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
  - alla realizzazione di alloggi sociali ai sensi del DM 22/4/2008;
  - a pratiche di affitto convenzionato, ovvero alla messa a disposizione da parte dell'operatore di alloggi a canone contenuto e predeterminato a soggetti con i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
  - a pratiche di vendita convenzionata, ovvero alla realizzazione e vendita da parte dell'operatore a prezzo contenuto e predeterminato a soggetti con i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
  - a pratiche di autocostruzione assistita, ovvero ad un processo di produzione della costruzione nel quale i futuri proprietari realizzano materialmente le proprie abitazioni all'interno di un processo organizzato e guidato secondo un disciplinare approvato dall'Amministrazione Comunale;
  - a pratiche anche diverse da quelle sopra elencate, comunque suscettibili di offrire risposta alle esigenze abitative di soggetti sociali deboli e/o svantaggiati.

2. Ai sensi dell'art. 63 della LR 65/2014, l'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al DM 1444/68, da assicurare mediante cessione gratuita di aree, unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità di cui ai commi b) e c) del comma 3 del citato art. 63.
3. Gli interventi diretti a soddisfare il fabbisogno di residenza sociale sono subordinati alla approvazione di un Piano Attuativo. La Scheda Norma del Piano Attuativo stabilisce le destinazioni funzionali, i parametri urbanistici ed edilizi, nonché le prescrizioni morfologiche, tipologiche, funzionali e dimensionali per la predisposizione del Piano Attuativo, eventualmente articolato per subcomparti funzionali. All'interno dei comparti attuativi dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici in relazione alle quantità e alle tipologie prescritte dalle relative schede norma, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale.
4. Il PO individua i seguenti comparti, per ognuno dei quali è predisposta una specifica Scheda Norma di cui all'Allegato I delle NTA:
  - UTOE 1 - POGGIBONSI
    - Scheda Norma Comparto 1\_RS1 - Via Aldo Moro
5. L'AC, nel rispetto del dimensionamento complessivo di PS, può prevedere la localizzazione di interventi di edilizia sociale all'interno dei comparti di trasformazione, fermo restando il carattere unitario ed organico del Piano Attuativo, il dimensionamento degli standard urbanistici in relazione ai carichi insediativi complessivi previsti, le indicazioni di carattere urbanistico e progettuale contenute nelle Schede Norma dei singoli comparti. In coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale, le quote riservate all'edilizia sociale non potranno essere inferiori al 5% della SE residenziale realizzata, da assicurare mediante cessione gratuita di aree o unità immobiliari, oppure mediante corresponsione di oneri aggiuntivi secondo le modalità stabilite in sede di convenzione.
6. Detti ambiti sono assimilati alle zone omogenee C di cui al DM 1444/1968.

#### **Art. 65 – Beni sottoposti a vincolo espropriativo**

1. L'elaborato *Beni sottoposti a vincolo espropriativo* evidenzia i beni e le aree sottoposti a vincolo espropriativo per la realizzazione delle previsioni di cui al precedente art. 63 e 64. In dette aree, nelle more dell'avvio delle procedure di esproprio, sono consentiti interventi fino alla ordinaria manutenzione.
2. L'efficacia dei vincoli espropriativi è quinquennale, reiterabile con apposito atto secondo le procedure di legge.

## TITOLO VI - TUTELA DELLA STRUTTURA IDROGEOMORFOLOGICA ED ECOSISTEMICA DEL TERRITORIO

### Art. 66 – Sistema dell’Ambiente

1. I componenti del Sistema dell’Ambiente di cui all’art. 9 delle Norme di PS sono quelli appartenenti alla struttura idrogeomorfologica e quelli appartenenti alla struttura ecosistemica, corrispondenti alle componenti del patrimonio territoriale di cui ai punti a) e b) del comma 2 art. 3 della LR 65/2014, nonché alle Invarianti Strutturali di cui agli artt. 7 e 8 della Disciplina di Piano del vigente PIT-PPR. La struttura idrogeomorfologica è riferita al sistema delle acque superficiali e profonde, alle strutture geologiche, litologiche e pedologiche, alla dinamica geomorfologica, ai caratteri morfologici del suolo. La struttura ecosistemica comprende le risorse naturali, aria, acqua, suolo ed ecosistemi della flora e della fauna.
2. Per le componenti del Sistema dell’Ambiente valgono le disposizioni e gli indirizzi di cui al Capo II delle Norme di Piano Strutturale, nonché le ulteriori disposizioni dei successivi artt. 67 e 68, definite dal PO sulla base delle specifiche analisi e valutazioni contenute nella VAS e negli studi geologico idraulici.

### Art. 67 - Condizioni alle trasformazioni derivanti dalla VAS

1. Il presente Piano Operativo contiene specifici elaborati dedicati alle attività di valutazione, in conformità a quanto dettato dalle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia di valutazione ambientale strategica.
2. I contenuti delle attività di valutazione testé richiamate sono parte integrante del presente Piano Operativo e non sono ripetuti nelle presenti Norme per semplicità e chiarezza del testo; tuttavia si considerano componente importante dell’incremento della consapevolezza e della conoscenza al quale tendono dette attività, e devono essere rispettati in ogni intervento pubblico e privato.
3. In applicazione del principio di non duplicazione, non sono sottoposti alle attività di valutazione ambientale strategica i piani attuativi e i PAPMAA con i quali si realizzano gli interventi previsti dal presente Piano, ad eccezione dei piani attuativi formati per realizzare un diverso assetto rispetto a quanto stabilito nelle Schede normative e progettuali.
4. I piani comunali di settore aventi effetti sull’ambiente e sul territorio e i piani attuativi che applicano i contenuti delle Schede normative e progettuali - pur non dovendo ripetere le attività di valutazione - devono contenere uno specifico elaborato, al fine di dimostrare il rispetto delle regole di conservazione delle invarianti strutturali, la rilevanza o meno dei loro impatti sul territorio e sull’ambiente, con specifiche riguardanti la fattibilità tecnico-economica dell’opera di collettamento alla rete fognaria, per scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura. Nel caso in cui la verifica con i soggetti competenti dia esito negativo, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate; l’allacciamento per scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo, dando anche atto, sentiti soggetti competenti, dell’adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. In caso di esito negativo della verifica, dovranno essere individuate le opere di adeguamento tecnico e dimensionale della rete o una soluzione depurativa alternativa; la disponibilità della risorsa idrica e dell’adeguatezza della rete di approvvigionamento idrico; l’impatto prodotto da emissioni di inquinanti e l’individuazione di eventuali misure di mitigazione; la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente; la compatibilità con il piano della classificazione acustica; il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica.
5. Per quanto concerne gli ambiti di trasformazione contenuti nel presente Piano, l’attività di Valutazione Ambientale Strategica ha dedicato uno specifico approfondimento contenuto nell’*Allegato 1* al Rapporto Ambientale. Tale elaborazione è servita come guida per la scelta delle alternative inerenti le previsioni di trasformazione. Quanto contenuto in dette schede valutative dovrà servire come guida anche durante la fase attuativa delle trasformazioni in aggiunta a quanto contenuto nelle relative schede norma.

## Art. 68 – Fattibilità degli interventi

1. Nelle presenti norme sono riportate, come previsto dal Regolamento regionale 53/R/2011, le prescrizioni corrispondenti alle aree ricadenti in classe di fattibilità condizionata (F3) oppure in classe di fattibilità limitata (F4). Dette prescrizioni, redatte per le tre tipologie di fattibilità, derivano direttamente dalle condizioni di pericolosità che hanno determinato, in relazione alla tipologia della previsione urbanistica, la classe di fattibilità.
2. Nelle aree a pericolosità idraulica I.3 e I.4 non è consentita la realizzazione di locali interrati o parzialmente interrati. La realizzazione di locali interrati o parzialmente interrati non è altresì consentita nei casi in cui un fabbricato esistente, ancorché ricadente in pericolosità idraulica I.2, risulti lambito su due o più lati da pericolosità idraulica I.3 o I.4. Tale limitazione si applica anche in caso di demolizione e successiva ricostruzione.
3. Nelle aree a pericolosità idraulica I.3 e I.4 non sono consentiti i cambi di destinazione d'uso di locali interrati o parzialmente interrati in funzione residenziale o turistico-ricettiva o comunque adibiti al pernottamento, se non a condizione che siano realizzati interventi di messa in sicurezza idraulica o azioni di difesa locale rispetto all'evento di piena con tempo di ritorno duecentennale. Tale limitazione si applica anche nel caso di fabbricato esistente che risulti lambito su due o più lati da pericolosità idraulica I.3 o I.4.
4. Nei casi in cui un fabbricato esistente, ancorché ricadente in pericolosità idraulica I.2, risulti lambito su due o più lati da pericolosità idraulica I.3 o I.4, sono consentiti tutti gli interventi edilizi purché riguardanti esclusivamente le parti in pericolosità idraulica I.2 e a condizione che siano previste opere di messa in sicurezza idraulica o azioni di difesa locale anche a favore delle porzioni di fabbricato non oggetto di intervento. A tale scopo sono prioritariamente realizzate opere di rialzamento a quota di sicurezza rispetto ai battenti idrici duecentennali al contorno, con adeguato franco, e, in subordine, misure di autosicurezza quali l'installazione di porte o finestre a tenuta stagna, realizzazione di locali isolati idraulicamente o misure equivalenti.
5. Per gli interventi non localizzati eseguibili nelle aree urbane e per gli interventi non localizzabili eseguibili nel territorio aperto, l'attribuzione della classe di fattibilità in relazione agli aspetti geologici, in relazione agli aspetti sismici e in relazione agli aspetti idraulici non è stata rappresentata nelle carte della fattibilità ma viene fatta mediante un abaco riportato di seguito. L'utilizzo dell'abaco che è stato predisposto è molto semplice: nella tabella a doppia entrata si va ad individuare dapprima l'intervento nelle righe e successivamente la classe di pericolosità (geologica/sismica/idraulica) indicata sulle apposite cartografie, nelle colonne; all'incrocio tra la riga e la colonna così individuato si leggerà la classe di fattibilità da attribuire all'intervento in progetto. La modifica di opere non presenti nell'abaco possono essere trattate per analogia trovando l'intervento che più si avvicina a quello in progetto. Qualora in un intervento vi siano più tipologie di opere previste verranno trattate tutte separatamente, attribuendo a ognuna di loro la fattibilità che compete. Talvolta, in alcune aree del territorio comunale, può mancare la pericolosità sismica la quale, come previsto dal regolamento regionale 53/R/2011, non è redatta ovunque: in quel caso la fattibilità sismica non verrà attribuita.

6.

classe e tipo di pericolosità del Piano Strutturale												
geologica				sismica				idraulica				
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	

tipo di intervento edilizio	classe e tipo di fattibilità corrispondente											
	per gli aspetti geologici				per gli aspetti sismici				per gli aspetti idraulici			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Scavi e rinterrati di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco: a) di altezza modesta; b) di altezza non modesta.												

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto ed altri interventi che non comportino sovraccarichi sulle fondazioni.	1	2	3	3	1	2	3	3	1	2	3	3
Nuovi edifici e/o limitati ampliamenti inferiori a 50 mq, sopraelevazioni, e in altri interventi che comportino modesti sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni o nuovi modesti carichi.	2	2	3	4	2	2	3	4	1	2	3	4
Nuovi edifici e/o consistenti ampliamenti o sopraelevazioni superiori a 50 mq, demolizione e ricostruzione ed altri interventi che comportino significativi carichi/sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni.	2	2	3	4	2	2	3	4	2	2	3	4
Nuova viabilità.	2	2	3	4	2	2	3	4	2	2	3	4
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da interventi di poco superiori alla manutenzione e che non eccedano la possibilità di elevare la linea di gronda degli edifici oltre 0,30 m	1	2	3	3	1	2	3	3	1	2	3	3
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da demolizione dei volumi secondari e loro ricostruzione anche a parità di quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa posizione sul lotto di pertinenza: a) inferiore a 50 mq; b) superiore a 50 mq	2	2	3	4	2	2	3	4	2	2	3	4
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti e limitati interventi per adeguamento alla norma antisismica, a necessità igienico funzionale, volumi tecnici ed autorimesse: a) inferiore a 50 mq; b) superiore a 50 mq	2	2	3	4	2	2	3	4	2	2	3	4
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva caratterizzata da demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, nella stessa collocazione e stesso ingombro planivolumetrico, fatti salvi le innovazioni necessarie per adeguamenti antisismici e integrale demolizione e ricostruzione senza incremento della volumetria complessiva: a) inferiore a 50 mq; b) superiore a 50 mq	2	2	3	4	2	2	3	4	2	2	3	4
Demolizione senza ricostruzione.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Integrale demolizione e ricostruzione con incremento della volumetria complessiva, senza modifica del disegno dei lotti e comportanti solo adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti/ ristrutturazione urbanistica.	2	2	3	4	2	2	3	4	2	2	3	4
Verde attrezzato senza opere murarie, aree verdi a corredo della viabilità di arredo urbano e decoro, area a verde di rispetto, verde privato, giardini, orti, serre con copertura stagionale.	1	1	2	3	1	1	2	3	1	2	3	3
Opere murarie di piccole dimensioni e/o temporanee (anche connesse con verde attrezzato), piccoli edifici tecnici, di servizio e per funzioni igienico sanitarie.	1	2	3	3	1	2	3	3	1	2	3	3

Serre con coperture permanenti.	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Aree destinate all'ampliamento di sede stradale esistente o alla realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso, servizio o per il miglioramento dell'attuale viabilità, nuova viabilità forestale e antincendio.	2	2	3	3	2	2	3	3	2	2	3	3
Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati: a) a raso (realizzate con mantenimento delle attuali quote e/o morfologia); b) con modesti sbancamenti e riporti; c) con sbancamenti o riporti non modesti o in sotterraneo.	2	2	3	4	2	2	3	4	2	2	3	4
Percorsi e aree di sosta pedonale.	1	1	3	3	1	1	3	3	1	2	3	3
Piccoli edifici e impianti di servizio di infrastrutture a rete inferiori a 50 mq (acquedotto impianti adduzione e distribuzione gas, cabine trasformazioni ENEL, impianti telefonia fissa e mobile).	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo.	2	2	3	4	2	2	3	4	2	2	3	4
Realizzazione di annessi agricoli, manufatti per alloggio bestiame e trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ecc.: a) per dimensioni < 50mq; b) per dimensione > 50mq.	2	2	3	4	2	2	3	4	2	2	3	4
Realizzazioni di tettoie, scuderie e altri annessi di servizio anche precari con funzione esclusivamente agricola e zootecnica: a) per dimensioni < 50mq; b) per dimensione > 50mq.	1	1	3	4	1	1	3	4	1	2	3	4
Realizzazione di invasi e/o laghetti collinari.	2	2	3	4	2	2	3	4	2	2	3	4
Realizzazione di piccoli impianti sportivi e piscine all'aperto e relativi locali di servizio: a) per dimensioni < 50mq; b) per dimensione > 50mq.	2	2	3	4	2	2	3	4	2	2	3	4
Depositi all'aperto (esclusi locali di servizio) per materiali vari.	1	1	2	3	1	1	2	3	1	2	3	3

7. Per tutti gli interventi soggetti a pericolosità idraulica dovranno essere rispettate le norme di cui alla LR 41/2018 *Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 e successive modifiche e integrazioni (Disposizioni urgenti in materia di difesa da rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua).*

## **TITOLO VII - SALVAGUARDIE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

### **Art. 69 – Norme di salvaguardia e disposizioni transitorie**

1. Ai sensi dell'art. 12 comma 3 del DPR 380/2001 e dell'art. 103 della LR 65/2014, il Comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando siano in contrasto con lo strumento urbanistico adottato. Non sono inoltre ammessi interventi soggetti a SCIA o di attività edilizia libera ai sensi art. 136 LR 65/2014, qualora in contrasto con lo strumento di pianificazione urbanistica adottato.
2. La sospensione di cui al comma 1 opera fino all'efficacia del PO e comunque non oltre tre anni dal provvedimento di adozione.