	<p>N C</p> <p>COMUNE DI POGGIBONSI</p>  <p>PROTOCOLLO GENERALE Nr.0024165 Data 17/10/2013 F Tit. 06.03 Arrivo</p>	<p>Spazio riservato all'ufficio Pratica n.</p> <p>Protocollo speciale: Osservazione n.</p> <div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div>
---	--	--

Al Sindaco del Comune di Poggibonsi
Piazza Cavour, 2
53036 Poggibonsi (SI)

Oggetto: Osservazione, ai sensi del comma 2, art. 17 della LR n. 1/2005 e s.m.i., al RU associato al Piano Strutturale Comunale (PSC), adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 22/07/2013 .
(in cinque copie originali)

I sottoscritti:

1.

Nome Giuseppe
Cognome DeAngelis
Nato A Casalduni(BN) IL 18/11/1953
Residente in POGGIBONSI(SI)
Via Località Lecchi n° 16/a n° 3

2.

Nome Giovanni
Cognome DeAngelis
Nato A Casalduni(BN) IL 22/04/1956
Residente in POGGIBONSI(SI)
Via Località Lecchi n° 16/a-1 n° 3

3.

Nome Michele
Cognome DeAngelis
Nato A Casalduni(BN) L' 01/05/1960
Residente in POGGIBONSI(SI)
Via G. Montorsoli n° 11 n° 3

nelle loro vesti di proprietari,ciascuno per i propri diritti,dei beni immobili siti in località Lecchi nei pressi della "Casa Al Podere" censiti al NCT di questo comune al Foglio n°51 p.lle n° 69-22sub1-70-21sub2-90-91-92-21sub1-89-93

in qualità di:

☒ Privati cittadini
☐ Tecnico incaricato dalla proprietà
(con delega da allegare)

- ☐ Rappresentante dell' Ente _____
- ☐ Legale rappresentante della Società _____
- con sede a _____
- ☐ altro (specificare) _____

presa visione del Piano Strutturale Comunale adottato con deliberazione consiliare n. 84 del 22/07/2013 ed annesso Regolamento Urbanistico, al fine di apportare il proprio contributo alla formazione del nuovo strumento urbanistico di Poggibonsi, presentano le seguenti osservazioni:

Localizzazione dell'area/edificio interessati dalla proposta:

Località	POGGIBONSI			
Via	Località Lecchi	n. civ.	16-16/a-1	
Foglio catastale	51	Particelle	69-22sub1-70- 21sub2-90-91-92- 21sub1-89-93	Superficie Mq. 7.349,64

Barrare l'elaborato interessato dalla richiesta di modifica:

Quadro Conoscitivo:

1. A RELAZIONE GENERALE

B DISCIPLINA

ELABORATI GRAFICI

- ☐ **1. Acqua 1 / Acquiferi**
1. ☐ **2. Acqua 2 / Acque superficiali**
2. ☐ **3. Suolo 1 / Pericolosità, degrado geofisico, CO2**
3. ☐ **4. Suolo 2 / Vincolo idrogeologico**
4. ☐ **5. Aria 1 / Classificazione Acustica**
5. ☐ **6. Aria 2 / Inquinamento elettromagnetico**
6. ☐ **7. Aria 3 / Inquinamento atmosferico NOx**
7. ☐ **8. Aria 4 / Inquinamento atmosferico PM10**
8. ☐ **9. Rete ecologica**
9. ☐ **10. Gestione dei Rifiuti**
10. ☐ **11. Sistema insediativo**
11. ☐ **12. Patrimonio edilizio esistente 1 / Periodizzazione Nord**
12. ☐ **12. Patrimonio edilizio esistente 1 / Periodizzazione Sud**
13. ☐ **13. Patrimonio edilizio esistente 2 / Ambiti dell'edificato**
14. ☐ **14. Spazio collettivo nei centri urbani**
15. ☐ **15. Standard urbanistici e attrezzature di interesse generale**
16. ☐ **16. Viabilità storica**
17. ☐ **17. Viabilità attuale**
18. ☐ **18. Strutture Tecnologiche**
19. ☐ **19. Uso del Suolo**

20. ☐ 20. Emergenze e criticità
21. ☐ 21. Aree di contesto dei crinali
22. ☐ 22. Tessitura agraria
23. ☐ 23. Carta degli assetti agrari
24. ☐ 24. Beni Paesaggistici e culturali
25. ☐ 25. Intervisibilità
26. ☐ 26. Area archeologica/monumentale/paesaggistica delle colline che circondano Poggibonsi
27. ☐ 27. Struttura del paesaggio
28. ☐ 28. Sistemi e Sub-sistemi territoriali
29. ☐ 29. Sistema del Territorio urbanizzato

- ☒ 30. Regolamento Urbanistico Cartografia di Progetto

STUDI DI SUPPORTO

Indagini idrologico-idrauliche di supporto

1. ☐ REL.1 Relazione idrologico-idraulica
2. ☐ ALL.1 Allegato idrologico
3. ☐ ALL.2 Allegato idraulico
4. ☐ Tav.1 Inquadramento territoriale e corsi d'acqua studiati
5. ☐ Tav.2a Sintesi del modello idraulico del Fiume Elsa (tratto di valle)
6. ☐ Tav.2b Sintesi dei modelli idraulici del Fiume Elsa (tratto di monte) e del Torrente Foci
7. ☐ Tav.2c Sintesi del modello idraulico del Torrente Staggia
8. ☐ Tav.2d Sintesi dei modelli idraulici del Torrente Drove, del Botro di Bacchereto, del Borro di Melachecca e del Borro di Papaiano
9. ☐ Tav.3a Aree allagate Fiume Elsa per TR30, TR100 e TR200 / Tratto da Loc. Pian dei Campi a Zona Industriale
10. ☐ Tav.3b Aree allagate Fiume Elsa per TR30, TR100 e TR200 / Tratto da ponte su S.P. n. 1 di San Gimignano a confluenza con Botro di Bacchereto
11. ☐ Tav.4 Aree allagate Fiume Elsa per TR30, TR100 e TR200 / Tratto ricadente all'interno del confine comunale
12. ☐ Tav.5 Aree allagate Torrente Staggia per TR30, TR100 e TR200 / Tratto studiato da Loc. La Magione a confluenza con Fiume Elsa
13. ☐ Tav.6 Aree allagate Torrente Foci per TR30, TR100 e TR200 / Tratto studiato lungo Zona Industriale Foci fino a confluenza con Fiume Elsa
14. ☐ Tav.7 Aree allagate Torrente Drove per TR30, TR100 e TR200 / Tratti studiati da uscita raccordo autostradale FI-SI a confluenza con Torrente Staggia
15. ☐ Tav.8 Aree allagate Botro di Bacchereto, Borro di Melachecca e Borro di Papaiano per TR30, TR100 e TR200 - Tratti studiati
16. ☐ Tav.9a Aree allagate complessive per TR30, TR100 e TR200 / Particolare delle zone poste lungo l'asta del Torrente Foci e del Fiume Elsa / Area industriale Foci, tratto di valle - Tre Vie - Lame di Fondo
17. ☐ Tav.9b Aree allagate complessive per TR30, TR100 e TR200 / Particolare delle zone poste lungo l'asta del Torrente Foci / Area industriale Foci, tratto di monte
18. ☐ Tav.9c Aree allagate complessive per TR30, TR100 e TR200 / Particolare delle zone nell'intorno delle confluenze Elsa-Staggia e Staggia-Drove / Loc. Bocca d'Elsa - Palagetto - Fontino - Via Pisana
19. ☐ Tav.9d Aree allagate complessive per TR30, TR100 e TR200 / Particolare delle zone poste lungo l'asta del Torrente Drove / Loc. Drove - Pancole
20. ☐ Tav.9e Aree allagate complessive per TR30, TR100 e TR200 / Particolare delle zone poste lungo l'asta del Torrente Staggia / Loc. La Magione - Bernino
21. ☐ Tav.9f Aree allagate complessive per TR30, TR100 e TR200 / Particolare delle zone poste lungo l'asta del Fiume Elsa / Loc. Molino d'Elsa - Palagetto - Il Masso - La Gora
22. ☐ Tav.10 Aree allagate Torrente Carfini per TR30, TR100, TR200 e TR500 / Tratto studiato fino a confluenza con Torrente Staggia

23. ☐ Tav.11 Tavola di adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno
24. ☐ Tav.12 Individuazione dei principali interventi per la messa in sicurezza del territorio comunale
25. ☐ Tav.13 Bacini idrografici dei corsi d'acqua studiati

Indagini geologiche e geologico-tecniche

1. ☐ 1g. Carta geologica Nord
2. ☐ 1g. Carta geologica Sud
3. ☐ 2g. Carta geomorfologica Nord
4. ☐ 2g. Carta geomorfologica Sud
5. ☐ 3g. Carta delle aree a pericolosità geologica Nord
6. ☐ 3g. Carta delle aree a pericolosità geologica Sud
7. ☐ 4g. Carta litologico-tecnica e dei dati di base Nord
8. ☐ 4g. Carta litologico-tecnica e dei dati di base Sud
9. ☐ 5g. Carta idrogeologica Nord
10. ☐ 5g. Carta idrogeologica Sud
11. ☐ 6g. Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) Nord
12. ☐ 6g. Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) Sud
13. ☐ 7g. Carta delle aree a pericolosità sismica locale Nord
14. ☐ 7g. Carta delle aree a pericolosità sismica locale Sud
15. ☐ 8g. Schede dei dati di base Tomo 1
16. ☐ 8g. Schede dei dati di base Tomo 2
17. ☐ 8g. Schede dei dati di base Tomo 3
18. ☐ 8g. Schede dei dati di base Tomo 4
19. ☐ 8g. Schede dei dati di base Tomo 5
20. ☐ 8g. Schede dei dati di base Tomo 6
21. ☐ 8g. Schede dei dati di base Tomo 7
22. ☐ 9g. Relazione geologica
23. ☐ 10g. Sezioni litostratigrafiche
24. ☐ 11g. Report delle elaborazioni delle misure HV
25. ☐ 12g. Carta delle frequenze fondamentali dei depositi Nord
26. ☐ 12g. Carta delle frequenze fondamentali dei depositi Sud
27. ☐ 13g. Indagini idrologico - idrauliche di supporto. Carta della Pericolosità idraulica Nord
28. ☐ 13g. Indagini idrologico - idrauliche di supporto. Carta della Pericolosità idraulica Sud
29. ☐ Studio di alcune aree definite come sensibili di classe 1 o di classe 2 dal PTCP di Siena

Studi agronomici e paesaggistici

1. ☐ Agr.1 Carta dell'uso del suolo Nord
2. ☐ Agr.1 Carta dell'uso del suolo Sud
3. ☐ Agr.2 Carta della vegetazione, rete dei corridoi ecologici, rete ecologica Nord
4. ☐ Agr.2 Carta della vegetazione, rete dei corridoi ecologici, rete ecologica Sud
5. ☐ Agr.3 Carta degli assetti agrari Nord
6. ☐ Agr.3 Carta degli assetti agrari Sud
7. ☐ Agr.4 Carta della tessitura agraria Nord
8. ☐ Agr.4 Carta della tessitura agraria Sud
9. ☐ Agr.5 Carta delle emergenze e delle criticità paesaggistiche Nord
10. ☐ Agr.5 Carta delle emergenze e delle criticità paesaggistiche Sud
11. ☐ Agr.6 Carta delle aree di contesto dei crinali e dei corpi idrici, aree di massima visibilità/intervisibilità Nord
12. ☐ Agr.6 Carta delle aree di contesto dei crinali e dei corpi idrici, aree di massima visibilità/intervisibilità Sud
13. ☐ Agr.7 Relazione tecnico descrittiva

14. ☐ Punti di rilievo Nord
15. ☐ Punti di rilievo Sud
16. ☐ Schede di rilievo

Studi sulla mobilità e sul traffico

1. ☐ Relazione Tecnica
2. ☐ 1.1 Analisi funzionale del sistema viario
3. ☐ 1.2 Stato attuale: Offerta di sosta nell'area centrale
4. ☐ 1.3 Stato attuale: Quadro d'insieme dei dati di traffico

Processo partecipativo

- ☐ Laboratorio cittadino / Rapporto sintetico delle discussioni
- ☐ Incontro con le associazioni di categoria / Focus group 1 - Imprese e lavoro
- ☐ Incontro con le associazioni del commercio / Focus group 2 - Associazioni del commercio
- ☐ Incontro con le associazioni di volontariato e culturali / Focus group 3 - Associazioni di volontariato e culturali
- ☐ La mappa della partecipazione. Contributi dei cittadini
- ☐ Postazione mobile sul Piano Strutturale. Rapporto sintetico
- ☐ Sintesi dei risultati dell'analisi SWOT

Valutazione Ambientale Strategica

1. ☐ Rapporto ambientale
2. ☐ Sintesi non tecnica

☒ MODIFICA CARTOGRAFICA

Riferimento come da RU annesso al PSC adottato:

REGOLAMENTO URBANISTICO-CARTOGRAFIA INTERATTIVA DI PROGETTO

Proposta di modifica:

POSSIBILITA' DI MODIFICA DEL PARAMETRO EDIFICATORIO AL PARI DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO, COSI' COME CALCOLATO NELL'ALLEGATO GRAFICO N° 1.

Motivazione della proposta:

DALLA VERIFICA IN SITO E DELLA SCHEDA DEGLI EDIFICI (VEDI ALLEGATO TECNICO N° 1) RISULTA CHE LA ZONA E' DOTATA DELLE NECESSARIE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, ED IN PARTICOLARE L'APPROVVIGIONAMENTO IDRICO, STANTE LA NECESSITA' DI GARANTIRE LA CONTINUITA' DELL'ATTIVITA' AGRICOLA DELLA ZONA, RISULTA NECESSARIO ED INDISPENSABILE L'ELEVAZIONE DELL'INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO A MC. 1,5/MQ., ALMENO PER LA PORZIONE DI TERRENO PARI A MQ. 10.000,00 (DIECIMILA) AL FINE DI CONSENTIRE ALLE NUOVE GENERAZIONI UNA RESIDENZA IN LOCO. RISULTA INOLTRE NECESSARIO LA COMPLETA ROTTAMAZIONE DEGLI EDIFICI MINORI DELLA ZONA IN ESAME, IN QUANTO NON RIVESTONO ALLO STATO ALCUNA VALENZA DI INTERESSE STORICO.

SI PORTA, INOLTRE A CONOSCENZA CHE NELLA ZONA IN ESAME, NELL'ULTIMO DECENNIO SI STA VERIFICANDO UN SENSIBILE INCREMENTO DEMOGRAFICO, CONSEGUENTE ALLA NECESSITA' DELLE GIOVANI COPPIE, IN UN PERIODO DI GRAVE CONTINGENZA ECONOMICA, DI TORNARE ALLA LAVORAZIONE DEI CAMPI, A TITOLO FAMILIARE, COME FONTE DI GUADAGNO.

☒ MODIFICA NORMATIVA

Riferimento come da RU ALLEGATO AL PSC adottato: (NTA, art.li DAL N° 40 AL N° 52)
REGOLAMENTO URBANISTICO ELABORATO: NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Proposta di modifica: (NTA, art. N° 50)

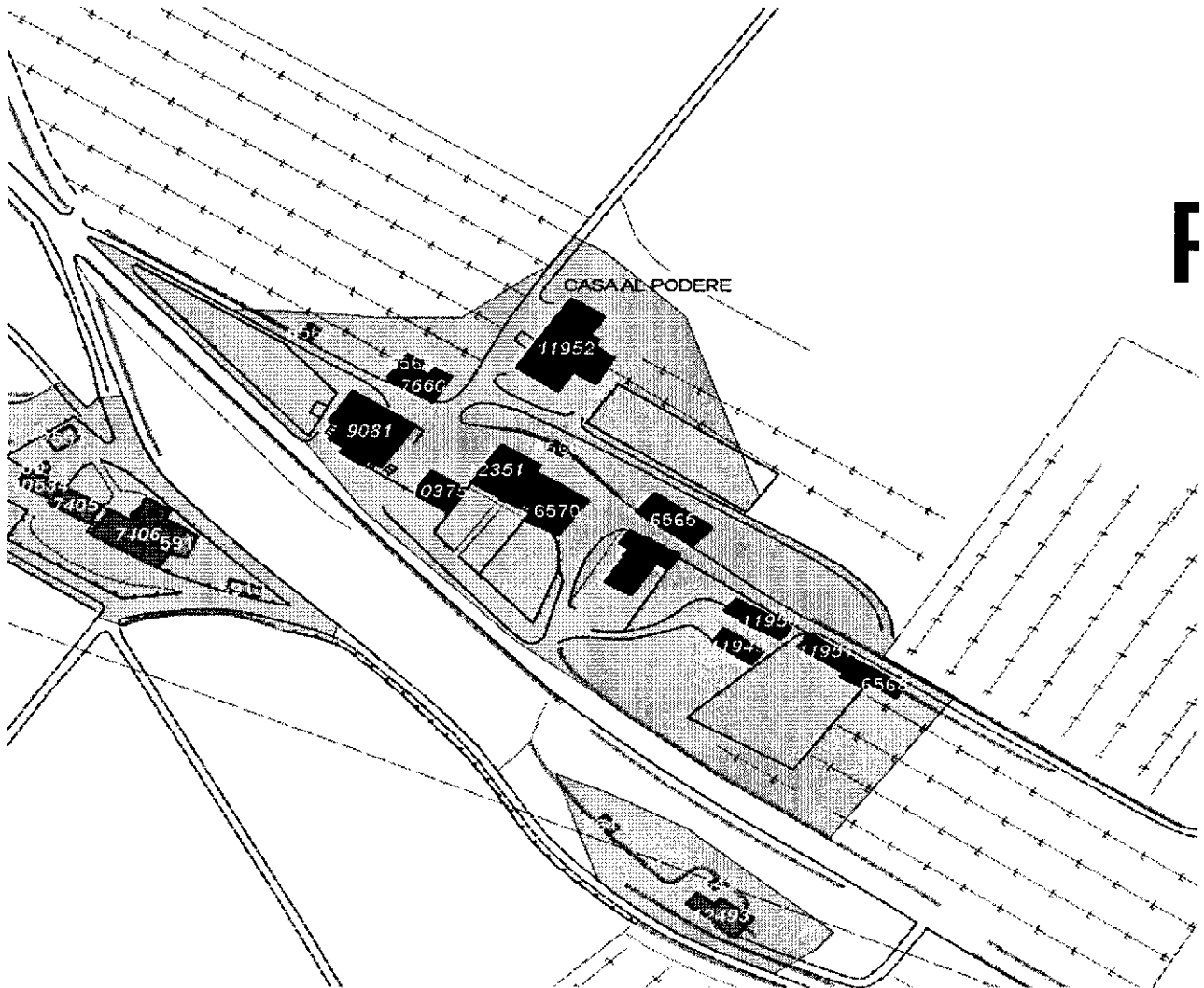
POSSIBILITA' DI CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DEGLI ANNESSI AGRICOLI IN DIDUSO E DEI FABBRICATI MINORI NON BEN DEFINITI NELLA SCHEDA DEGLI EDIFICI E COMUNQUE REALIZZATI PRIMA DELL'01/09/1967, DA AGRICOLO A RESIDENZIALE, E POSSIBILITA' DI ASSIMILARE L'AREA INTERESSATA DALL'EDIFICATO COME ZONA DI COMPLETAMENTO AD USO RESIDENZIALE.

Motivazione della proposta:

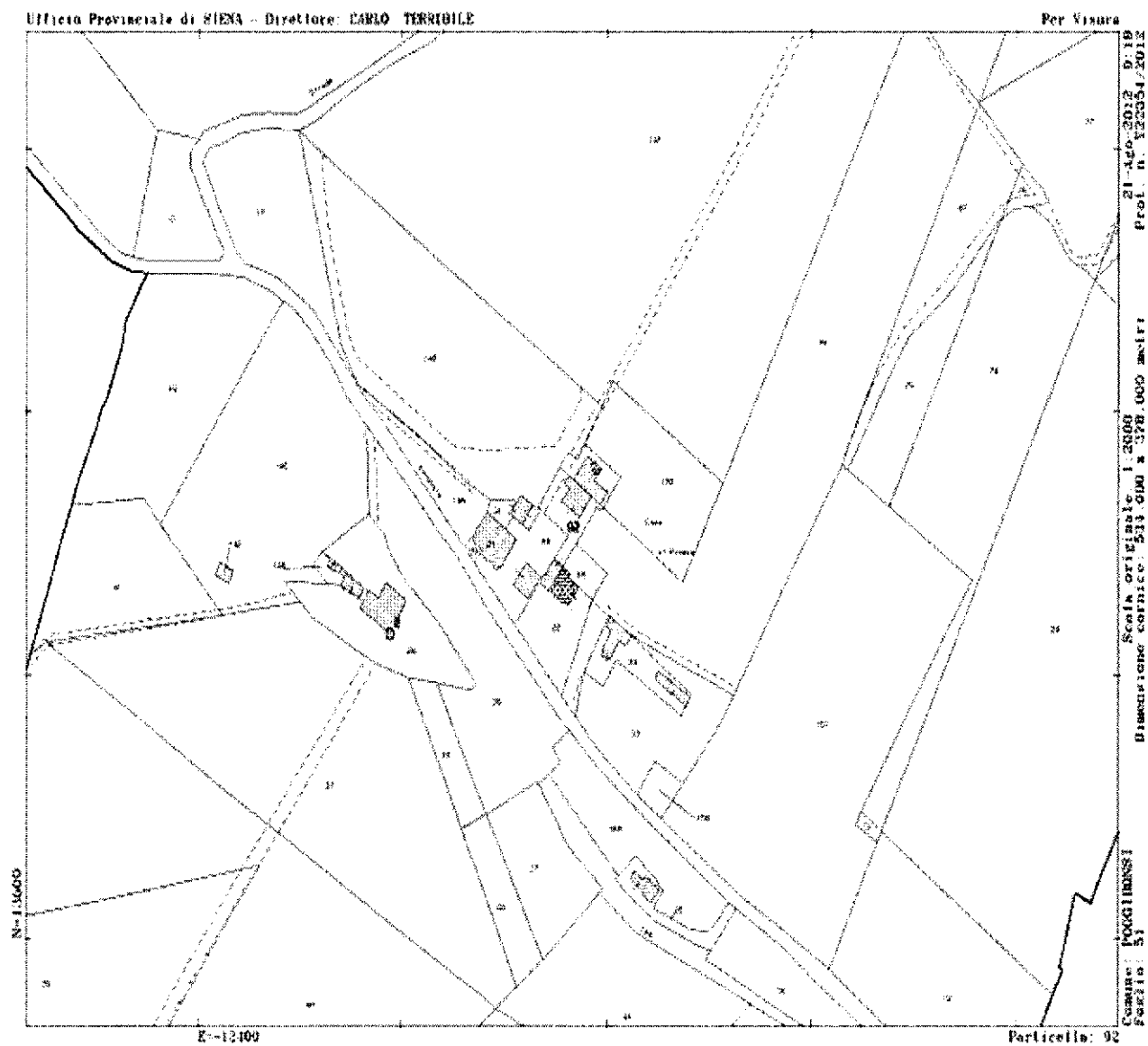
DOTARE L'AREA DI UNA MAGGIORE QUOTA DI VOLUME RESIDENZIALE, PER CONSENTIRE LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI RESIDENZIALI DA PARTE DI GIOVANI COPPIE CHE INTENDONO, NEL TEMPO LIBERO, DEDICARSI ALLA CONDUZIONE DEI FONDI DEI LORO GENITORI, POSSIBILMENTE STABILENDOSI IN LOCO.

A corredo della presente osservazione si allega le seguente documentazione :

1. Stralcio cartografia PSC con indicazione, di colore verde, dell'area oggetto di osservazione e colore blu gli edifici relativi al comparto in esame

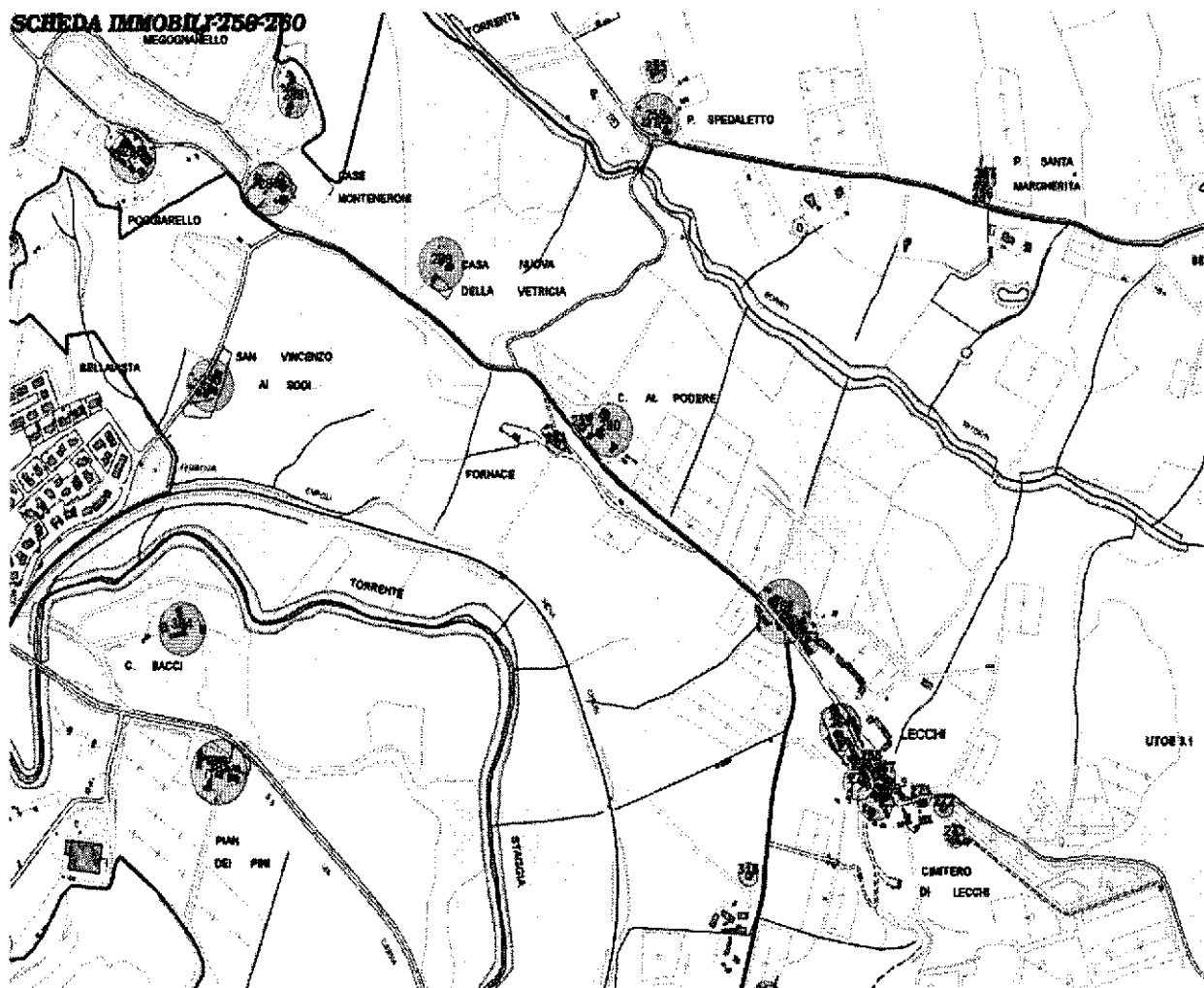


1. Planimetria catastale



COMPARTO IN OGGETTO-NCEU foglio n° 51 p.lle 69-22sub1-70-21sub2-90-91-92-21sub1-89-93

2. Documentazione fotografica con scheda immobili



REPORT SCHEDA EDIFICI: PATRIMONIO RURALE N°973

Edifici associati alla Scheda:

- ID 7660
- ID 9081
- ID 10375
- ID 10649
- ID 11947
- ID 11949
- ID 11950
- ID 11951
- ID 11952
- ID 12351

Edificati Minori associati alla Scheda:

- ID 2554
- ID 6562
- ID 6563
- ID 6564
- ID 6565
- ID 6566
- ID 6567
- ID 6568
- ID 6569
- ID 6570
- ID 6572
- ID 6573

Scegli la scala: 1:500 1:1000 1:2000 Inquadra
INFORMAZIONI SULLA SCHEDA

- Nome storico casa al podere

INFORMAZIONI SULL'EDIFICIO 7660

Unità volumetriche dell'Edificio 7660

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)
28656	51	91	1			41.3

Funzioni d'uso

- Usi presenti: produttivo agricolo; altro
- Piano terra: produttivo agricolo

Tipologia ediliziagenerica

Sistema insediativo extraurbano di epoca recente 1939 1978 - edifici ad uso produttivo agricolo

INFORMAZIONI SULL'EDIFICIO 9081

Unità volumetriche dell'Edificio 9081

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)
26425	51	21	1			25.36
26426	51	21	1			10.21
26427	51	21	2 (a monte) 3 (a valle)			180.42

Funzioni d'uso

- Usi presenti: residenza
- Piano terra: produttivo agricolo; residenza

Tipologia ediliziaproduttivo residenziale

Sistema insediativo extraurbano storico edifici otto novecenteschi con alterazioni

INFORMAZIONI SULL'EDIFICIO 10375

Unità volumetriche dell'Edificio 10375

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)
28657	51	89	1			59.06

Funzioni d'uso

- Usi presenti: altro

- Piano terra: produttivo agricolo; residenza; altro

Tipologia edilizia generica

Sistema insediativo extraurbano di epoca recente 1939 1978 - edifici destinati ad altri usi

INFORMAZIONI SULL'EDIFICIO 10649

Unità volumetriche dell'Edificio 10649

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)
26420	51	23	1 (a monte) 2 (a valle)			63.62
26422	51	23		1		13.95
26423	51	23	1			10.7
28647	51	23	1			28.12

Funzioni d'uso

- Usi presenti: residenza
- Piano terra: produttivo agricolo; residenza; altro

Tipologia edilizia produttivo residenziale

Sistema insediativo extraurbano storico edifici otto novecenteschi con alterazioni

INFORMAZIONI SULL'EDIFICIO 11947

Unità volumetriche dell'Edificio 11947

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)
26424	51	22	2 (a monte) 3 (a valle)			111.71

Funzioni d'uso

- Usi presenti: residenza
- Piano terra: produttivo agricolo; residenza; altro

Tipologia edilizia produttivo residenziale

Sistema insediativo extraurbano di epoca recente 1939 1978 - edifici principalmente abitativi

INFORMAZIONI SULL'EDIFICIO 11949

Unità volumetriche dell'Edificio 11949

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)
28650			1			40.51

Funzioni d'uso

- Usi presenti: altro
- Piano terra: produttivo agricolo; residenza; altro

Sistema insediativo extraurbano di epoca recente 1979 2012 - edifici destinati ad altri usi

INFORMAZIONI SULL'EDIFICIO 11950

Unità volumetriche dell'Edificio 11950

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)
28648	51	23	1			25.52

Funzioni d'uso

- Usi presenti: produttivo agricolo
- Piano terra: produttivo agricolo; residenza; altro

Tipologia edilizia generica

Sistema insediativo extraurbano di epoca recente 1939 1978 - edifici ad uso produttivo agricolo

INFORMAZIONI SULL'EDIFICIO 11951

Unità volumetriche dell'Edificio 11951

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)
28649			1			30.96

Funzioni d'uso

- Usi presenti: produttivo agricolo
- Piano terra: produttivo agricolo; residenza; altro

Tipologia ediliziagenerica

Sistema insediativo extraurbano di epoca recente 1939 1978 - edifici ad uso produttivo agricolo

INFORMAZIONI SULL'EDIFICIO 11952

Unità volumetriche dell'Edificio 11952

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)
38937	51	92	1	0	no	70.78
38938	51	93	1	0	no	197.71

Funzioni d'uso

- Usi presenti: produttivo agricolo

Tipologia ediliziaedificio rurale

Sistema insediativo extraurbano di epoca recente 1939 1978 - edifici ad uso produttivo agricolo

INFORMAZIONI SULL'EDIFICIO 12351

Unità volumetriche dell'Edificio 12351

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)
26418	51	92	1			58.51

Funzioni d'uso

- Usi presenti: altro

Tipologia ediliziagenerica

Sistema insediativo extraurbano di epoca recente 1939 1978 - edifici destinati ad altri usi

INFORMAZIONI SULL'EDIFICATO MINORE 2554

Unità volumetriche dell'Edificato Minore 2554

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)	Periodizzazione
28655			1			20.4	1972/2002

Tipologia ediliziabaracca, manufatto precario

Sistema insediativo extraurbano di epoca recente 1979 2012 - edifici destinati ad altri usi

Destinazione d'uso altro

INFORMAZIONI SULL'EDIFICATO MINORE 6562

Unità volumetriche dell'Edificato Minore 6562

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)	Periodizzazione
42842			1			8.78	1972/2002

Tipologia ediliziabaracca, manufatto precario

Sistema insediativo extraurbano di epoca recente 1979 2012 - edifici destinati ad altri usi

Destinazione d'uso altro

INFORMAZIONI SULL'EDIFICATO MINORE 6563**Unità volumetriche dell'Edificato Minore 6563**

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)	Periodizzazione
42843			1			8.46	1972/2002

Tipologia ediliziabaracca, manufatto precario

Sistema insediativo extraurbano di epoca recente 1979 2012 - edifici destinati ad altri usi

Destinazione d'uso altro

INFORMAZIONI SULL'EDIFICATO MINORE 6564**Unità volumetriche dell'Edificato Minore 6564**

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)	Periodizzazione
42844			1			9.15	1972/2002

Tipologia ediliziabaracca, manufatto precario

Sistema insediativo extraurbano di epoca recente 1979 2012 - edifici destinati ad altri usi

Destinazione d'uso altro

INFORMAZIONI SULL'EDIFICATO MINORE 6565**Unità volumetriche dell'Edificato Minore 6565**

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)	Periodizzazione
42845			1			94.85	1972/2002

Tipologia ediliziabaracca, manufatto precario

Sistema insediativo extraurbano di epoca recente 1979 2012 - edifici destinati ad altri usi

Destinazione d'uso altro

INFORMAZIONI SULL'EDIFICATO MINORE 6566**Unità volumetriche dell'Edificato Minore 6566**

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)	Periodizzazione
42846			1			6.28	1972/2002

Sistema insediativo extraurbano di epoca recente 1979 2012 - edifici destinati ad altri usi

Destinazione d'uso altro

INFORMAZIONI SULL'EDIFICATO MINORE 6567**Unità volumetriche dell'Edificato Minore 6567**

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)	Periodizzazione
42847			1			30.54	1972/2002

Tipologia ediliziabaracca, manufatto precario

Sistema insediativo extraurbano di epoca recente 1979 2012 - edifici destinati ad altri usi

Destinazione d'uso altro

INFORMAZIONI SULL'EDIFICATO MINORE 6568**Unità volumetriche dell'Edificato Minore 6568**

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)	Periodizzazione
42848			1			22.25	1972/2002

Tipologia ediliziabaracca, manufatto precario

Sistema insediativo extraurbano di epoca recente 1979 2012 - edifici destinati ad altri usi

Destinazione d'uso altro

INFORMAZIONI SULL'EDIFICATO MINORE 6569**Unità volumetriche dell'Edificato Minore 6569**

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)	Periodizzazione
42849			1			16.67	1972/2002

Tipologia ediliziabaracca, manufatto precario

Sistema insediativo extraurbano di epoca recente 1979 2012 - edifici destinati ad altri usi
Destinazione d'uso altro

INFORMAZIONI SULL'EDIFICATO MINORE 6570

Unità volumetriche dell'Edificato Minore 6570

N° Foglio Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)	Periodizzazione
42850	1			90.12	1972/2002

Tipologia ediliziagarage, box auto

Sistema insediativo extraurbano di epoca recente 1979 2012 - edifici destinati ad altri usi
Destinazione d'uso altro

INFORMAZIONI SULL'EDIFICATO MINORE 6572

Unità volumetriche dell'Edificato Minore 6572

N° Foglio Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)	Periodizzazione
42852	1			12.83	1972/2002

Tipologia ediliziabaracca, manufatto precario

Sistema insediativo extraurbano di epoca recente 1979 2012 - edifici destinati ad altri usi
Destinazione d'uso altro

INFORMAZIONI SULL'EDIFICATO MINORE 6573

Unità volumetriche dell'Edificato Minore 6573

N° Foglio Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)	Periodizzazione
42853	1			14.86	1972/2002

Tipologia ediliziabaracca, manufatto precario

Sistema insediativo extraurbano di epoca recente 1979 2012 - edifici destinati ad altri usi
Destinazione d'uso altro

RILIEVI FOTOGRAFICI

FOTO n° 50021 (edificio 7660) FOTO n° 50023 (edificio 7660) FOTO n° 50007 (edificio 9081)



FOTO n° 50008 (edificio 9081) FOTO n° 50009 (edificio 9081) FOTO n° 50010 (edificio 9081)

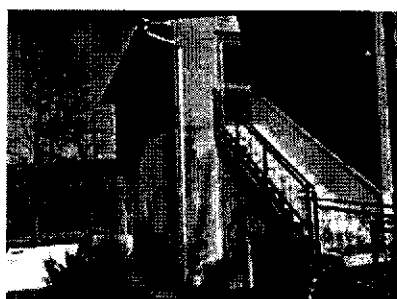
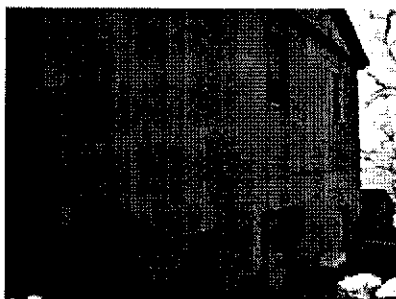


FOTO n° 50011 (edificio 9081)



FOTO n° 50012 (edificio 9081)



FOTO n° 50013 (edificio 9081)

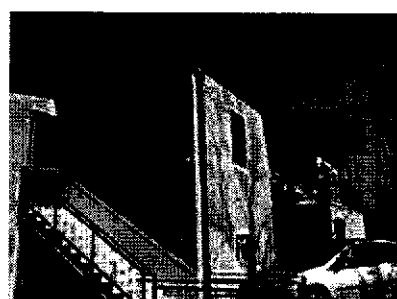


FOTO n° 50014 (edificio 9081)



FOTO n° 50015 (edificio 9081)



FOTO n° 50016 (edificio 9081)



FOTO n° 2322 (edificio 9081)



FOTO n° 2323 (edificio 9081)



FOTO n° 2324 (edificio 9081)



FOTO n° 50017 (edificio 10375)

FOTO n° 50018 (edificio 10375)

FOTO n° 50019 (edificio 10375)

375)



FOTO n° 50020 (edificio 10375) FOTO n° 50047 (edificio 10649) FOTO n° 50048 (edificio 10649)



FOTO n° 50049 (edificio 10649) FOTO n° 50050 (edificio 10649) FOTO n° 50051 (edificio 10649)

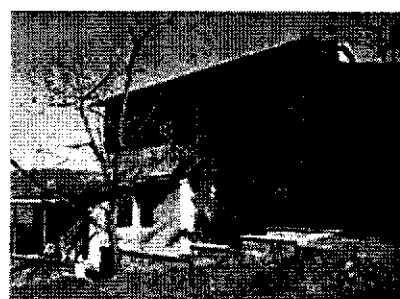


FOTO n° 50052 (edificio 10649) FOTO n° 50053 (edificio 10649) FOTO n° 50054 (edificio 10649)

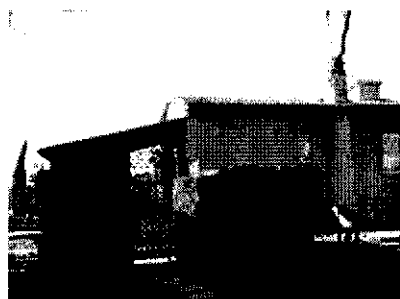
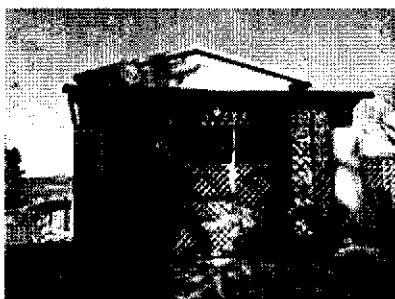


FOTO n° 50055 (edificio 10649) FOTO n° 50056 (edificio 10649) FOTO n° 2328 (edificio 10649)



FOTO n° 2329 (edificio 10649) FOTO n° 2330 (edificio 10649) FOTO n° 50085 (edificio 11947)



FOTO n° 50086 (edificio 11947) FOTO n° 50087 (edificio 11947) FOTO n° 50088 (edificio 11947)

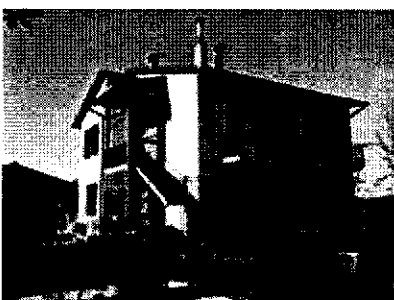


FOTO n° 50089 (edificio 11947) FOTO n° 50090 (edificio 11947) FOTO n° 50091 (edificio 11947)



FOTO n° 50092 (edificio 11947) FOTO n° 50093 (edificio 11947) FOTO n° 50094 (edificio 11947)



FOTO n° 2325 (edificio 11947) FOTO n° 2326 (edificio 11947) FOTO n° 2327 (edificio 11947)



FOTO n° 50058 (edificio 11949) FOTO n° 50059 (edificio 11949) FOTO n° 50060 (edificio 11949)

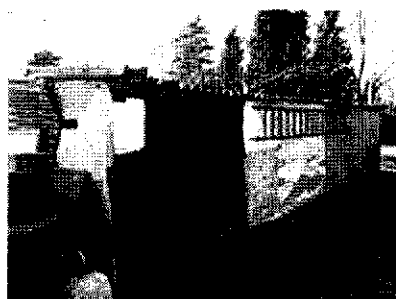


FOTO n° 50061 (edificio 11949) FOTO n° 50062 (edificio 11950) FOTO n° 50064 (edificio 11950)



FOTO n° 50065 (edificio 11950) FOTO n° 50066 (edificio 11950) FOTO n° 50067 (edificio 11950)



FOTO n° 50068 (edificio 11950) FOTO n° 50069 (edificio 11950) FOTO n° 50070 (edificio 11951)

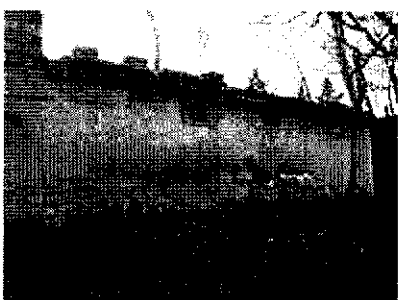


FOTO n° 50071 (edificio 11951) FOTO n° 50072 (edificio 11951) FOTO n° 50073 (edificio 11951)



FOTO n° 50074 (edificio 11951) FOTO n° 50075 (edificio 11951) FOTO n° 50031 (edificio 11952)

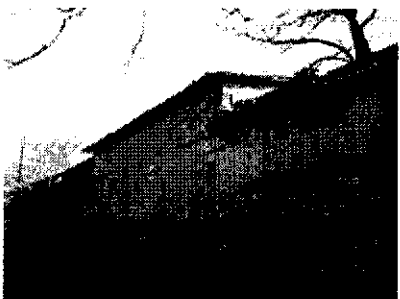


FOTO n° 50031 (edificio 11952) FOTO n° 50032 (edificio 11952) FOTO n° 50033 (edificio 11952)



FOTO n° 50034 (edificio 11952) FOTO n° 50035 (edificio 11952) FOTO n° 50036 (edificio 11952)

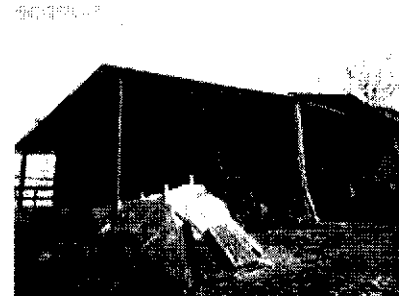


FOTO n° 50037 (edificio 11952) FOTO n° 50038 (edificio 11952) FOTO n° 50039 (edificio 11952)



FOTO n° 50040 (edificio 11952) FOTO n° 50041 (edificio 11952) FOTO n° 50042 (edificio 11952)



FOTO n° 50043 (edificio 11952) FOTO n° 4376 (edificio 11952) FOTO n° 4377 (edificio 11952)



FOTO n° 50096 (edificio 12351) FOTO n° 50097 (edificio 12351) FOTO n° 50026 (edificio minore 2554)

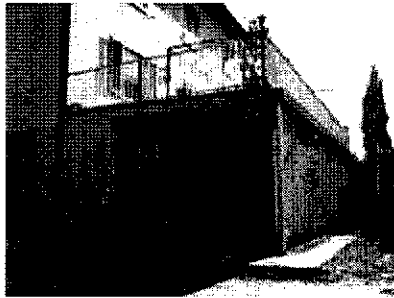
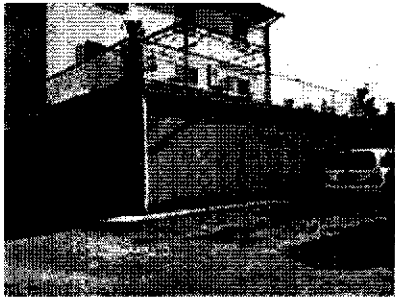


FOTO n° 50024 (edificio minore 6562)

FOTO n° 50025 (edificio minore 6562)

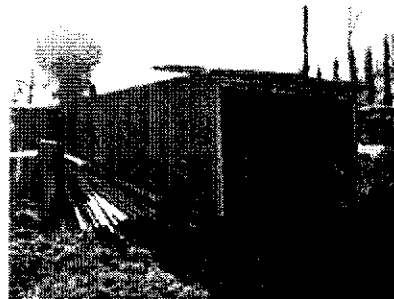


FOTO n° 50027 (edificio minore 6563)

FOTO n° 50028 (edificio minore 6563)



FOTO n° 50029 (edificio minore 6564)

FOTO n° 50030 (edificio minore 6564)



FOTO n° 50044 (edificato minore 6565)



FOTO n° 50045 (edificato minore 6565)



FOTO n° 50046 (edificato minore 6565)



FOTO n° 50057 (edificato minore 6566)

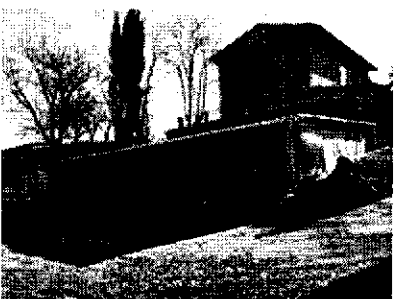


FOTO n° 50077 (edificato minore 6567)



FOTO n° 50078 (edificato minore 6567)



FOTO n° 50079 (edificato minore 6567)



FOTO n° 50080 (edificato minore 6568)



FOTO n° 50081 (edificato minore 6568)



FOTO n° 50082 (edificato minore 6568)



FOTO n° 50083 (edificato minore 6569)



FOTO n° 50084 (edificato minore 6569)



FOTO n° 50112 (edificato minore 6569)

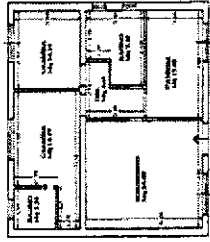


FOTO n° 50095 (edificato minore 6570)

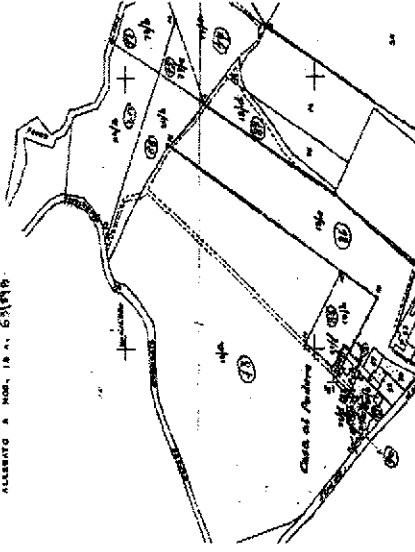


[illegible][illegible]

STANDARD PRECEDENT



PIANTA PIANO TEGNA 1:100

[illegible][illegible]

Attuale destinazione d'uso

Zone agricole

Art. 40 Norme generali

Art. 41 Piani di miglioramento agricolo ambientale

Art. 42 Nuove costruzioni

Art. 43 Costruzioni precarie

Art. 44 Aziende minori e piccoli fondi

Art. 45 Serre

Art. 46 Classificazione edifici esistenti

Art. 47 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Art. 48 Edifici soggetti a tutela

Art. 49 Edifici non soggetti a speciale tutela

Art. 50 Destinazioni d'uso ammesse

Art. 51 Borghi rurali

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 40 Norme generali

1. Il territorio extraurbano è destinato principalmente alla funzione agricola e costituisce elemento da salvaguardare come risorsa e ricchezza da tramandare alle future generazioni, in quanto prodotto del lavoro umano di elevata bellezza e di grande significato storico e ambientale.
2. Il Regolamento Urbanistico, in sintonia con quanto espresso nel PTCP e nel Piano Strutturale, propone la tutela del sistema agricolo nel suo complesso, con le condizioni previste nelle seguenti norme.
3. Le aree agricole sono classificate zona omogenea E ai fini del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 41 Piani di miglioramento agricolo ambientale

1. Per ogni Piano di Miglioramento Agricolo e Ambientale si deve verificare che l'impatto ambientale delle nuove opere sia sostenibile sotto il profilo paesistico, idrogeologico e della difesa del suolo.
2. I piani attuativi comunque definiti o i progetti edilizi dovranno essere accompagnati in ogni caso da una relazione che ne motivi l'inserimento rispetto ai quadri paesistici più significativi costituiti in particolare dai punti panoramici, dalla viabilità di crinale e dai punti di osservazione.
3. I Piani di Miglioramento Agricolo devono contenere il rilievo degli elementi tipici del paesaggio agrario tradizionale, una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante e una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo. È da tutelare in particolare la viabilità campestre e la vegetazione di bordo. Le sistemazioni idraulico-agrarie, i terrazzamenti, i ciglionamenti ed muri di contenimento lungo le strade sono da conservare integralmente anche attraverso il risarcimento delle parti crollate, fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati.
4. Nella progettazione di ogni intervento, sia agrario che edilizio, si dovrà porre particolare attenzione al suo inserimento ambientale, alle vedute e alla presenza di elementi già consolidati di accesso o servizio. Negli interventi di modifica dello stato dei luoghi e nelle lavorazioni e sistemazioni agrarie dovranno essere comunque mantenuti gli elementi tipici del territorio e del paesaggio, costituiti da filari di alberi, muretti perimetrali dei campi o dei bordi delle strade, parchi e giardini storici, tabernacoli, viabilità storica, vegetazione riparia, particolari tipi di bosco nonché particolari associazioni arbustive. In tali zone deve essere inoltre perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale. L'accorpamento dei campi e il rimodellamento del suolo sono ammessi purché non riducano la capacità di invaso della rete scolante.
5. Tutte le opere esistenti atte a regolare lo smaltimento delle acque superficiali devono essere mantenute in efficienza dai proprietari dei territori ove ricadono. Le attività che comportino prelievi ed emungimenti da falde idriche sono soggette ad autorizzazione, secondo le modalità fissate dalla legge o dai regolamenti in materia. Le sorgenti naturali non potranno essere né disperse con movimenti di terra o altre opere né intercluse o chiuse completamente ad un uso pubblico.
6. Ai sensi della L.R. 64/95 i programmi di miglioramento agricolo ambientale assumono valore di piani attuativi ai sensi dell'articolo 31 della L.R. 5/95 nei casi in cui sia prevista la realizzazione di nuove volumetrie che complessivamente superino i mc. 300 o che prevedano trasferimenti di volumetria superiori a mc. 600.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 42 Nuove costruzioni

1. Nelle zone agricole, la realizzazione di nuovi volumi è consentita esclusivamente per i seguenti tipi di intervento:

- - costruzione di nuovi annessi per imprenditori agricoli, come previsto all'art. 4 del D.P.G.R. 09/02/2007 n.5/R e s.m.i.
- - costruzione di annessi agricoli per soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, come previsto all'art. 6 del D.P.G.R. 09/02/2007 n.5/R e s.m.i.
- - installazione di manufatti precari stagionali come previsto all'art. 7 del D.P.G.R. 09/02/2007 n.5/R e s.m.i.
- - realizzazione di serre come previsto all'art. 8 del D.P.G.R. 09/02/2007 n.5/R e s.m.e i.

- - costruzione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari o eccedenti le capacità aziendali come previsto all'art. 5 del D.P.G.R. 09/02/2007 n.5/R e s.m.i.
- - realizzazione di volumi tecnici interrati per interventi relativi agli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio delle abitazioni.

Quando le vigenti leggi e strumenti urbanistici consentono la realizzazione di annessi agricoli, gli stessi dovranno essere localizzati preferibilmente nelle aree di pertinenza di edifici esistenti, accanto ad una strada esistente, con le facciate più lunghe disposte parallelamente alle curve di livello e schermate con essenze autoctone, preferibilmente sempreverdi. Dovranno essere rispettati i caratteri morfologici e paesaggistico ambientali del sito (alberature di pregio da conservare, percezione dai punti di vista principali, rapporto con la viabilità storica). Al fine di ridurre l'impatto visivo, dovrà essere opportunamente sfruttata la eventuale presenza di dislivelli, scarpate, colture, filari di alberi, arbusti o siepi, con possibilità di integrare tali elementi con quinte di vegetazione di nuovo impianto.

2. La ricostruzione di un fabbricato ridotto in stato di rudere è consentita quando la scheda di rilevamento allegata al R.U. documenta lo stato di fatto del manufatto in questione, le caratteristiche e le dimensioni originarie e stabilisce altresì le modalità della ricostruzione. Le schede di rilevamento del patrimonio edilizio esistente cui si fa riferimento possono essere adeguate e modificate esclusivamente mediante variante al R.U..

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 43 Costruzioni precarie

1. Le costruzioni precarie di cui al presente articolo comprendono:

1. a) i manufatti precari di cui all'art. 41, comma 8, della L.R. 1/2005;
2. b) gli annessi agricoli, di cui all'art. 41, comma 5, della L.R. 1/2005, destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli IAP cioè quelli necessari per l'agricoltura amatoriale e per le aziende agricole che non raggiungono le superfici fondiari minime di cui all'art. 2 del D.P.G.R. 5/R/2007.

2. I manufatti precari di cui alla precedente lettera a) sono consentiti esclusivamente nel rispetto di quanto stabilito all'art. 7 del D.P.G.R. 09/02/2007 n.5/R e s.m.i. e con le seguenti, ulteriori prescrizioni:

1. - Gli annessi dovranno essere costruiti sia nelle parti strutturali che nelle finiture esclusivamente in legno ;
2. - Non sono consentiti servizi di bagno e cucina, né altre strutture e impianti legati allo svolgimento di funzioni diverse da quelle produttive agricole.

Per gli annessi precari non è consentita la esecuzione di opere di ancoraggio, pavimentazione interna né di sistemazione esterna che modifichino permanentemente lo stato dei luoghi o in cui sia previsto l'uso del cemento, ancorché non armato.

3. Gli annessi agricoli di cui alla precedente lettera b) sono così classificati:

- Tipo 1 - con superficie fino a mq. utili 15 e altezza utile interna massima di ml. 2,40.
- Tipo 2 - con superficie fino a mq. utili 25 e altezza utile interna massima di ml. 2,40.
- Tipo 3 - con superficie fino a mq. utili 30 e altezza utile interna massima di ml. 3,00.

4. Gli annessi di cui alla lettera b) dovranno essere realizzati, sia nelle parti strutturali che nelle finiture, esclusivamente in legno verniciato del colore da concordare con l'Amministrazione Comunale. Non sono consentiti servizi di bagno e cucina, né altre funzioni legate in qualsiasi modo alla residenza.

Per gli annessi agricoli di cui al presente comma è consentita la pavimentazione interna esclusivamente in terra battuta o assito di legno, mentre non sono consentite opere di sistemazione esterna che modifichino permanentemente lo stato dei luoghi o in cui sia previsto l'uso del cemento, ancorché non armato.

Non è altresì consentito l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica. Le eventuali necessità in tal senso potranno essere soddisfatte mediante la installazione di gruppi elettrogeni privati.

Le superfici minime per la realizzazione degli annessi di cui sopra sono indicate al successivo art. 44, commi 3 e 5.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 44 Aziende minori e piccoli fondi

1. Ai fini del presente articolo per azienda si intende una proprietà fondiaria in zona classificata E dal presente regolamento urbanistico.

2. Non è consentita la realizzazione di alcun annesso precario o stabile per le aziende che non raggiungano almeno 1.000 metri quadrati di superficie agraria.

3. Per la aziende comprese fra i 1.000 e i 5.000 metri quadrati di superficie utile agraria è possibile realizzare annessi di tipo 1 purché le aziende stesse siano state costituite nella attuale dimensione anteriormente alla data del 1 giugno 2001.

4. Per quelle costituite successivamente a tale data e che abbiano avuto origine da frazionamenti fondiari avvenuti nei dieci anni precedenti la richiesta di costruzione la superficie minima richiesta per la costruzione di un annesso precario dovrà essere invece pari ad almeno 5.000 metri quadrati complessivi.

5. Per la aziende comprese fra i 5.001 e i 10.000 metri quadrati di superficie utile agraria è possibile realizzare annessi di tipo 2, mentre per quelle di superficie utile agraria superiore a mq. 10.001 è consentita la realizzazione di annessi di tipo 3, salvo quanto disposto al comma successivo.

6. Per le aziende agricole che non raggiungano i minimi colturali di cui al 2° comma dell'articolo 3 della legge regionale 64/95 e successive modifiche, ma che mantengono in produzione una superficie agraria non inferiore a:

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

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

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

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

9. SONO ESCLUSI DAL CONTEGGIO DELLE SUPERFICI, AI FINI DEL PRESENTE ARTICOLO, LE TARE, LE STRADE, I BOSCHI E I PRATI. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 45 Serre

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

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

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 46 Classificazione edifici esistenti

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

1. A. Edifici con elementi architettonici, tipologici o ambientali di grande valore da conservare integralmente:
 - o - Gruppo A. 1 - Edifici monumentali
 - o - Gruppo A. 2 - Altri edifici
2. B. Edifici con alcuni elementi di valore ambientale e tipologico:
 - o - Gruppo B. 1 - Da tutelare gli elementi evidenziati nella scheda
 - o - Gruppo B. 2 - Da tutelare in particolare la facciata
 - o - Gruppo B. 3 - Da tutelare in particolare l'annesso
3. C. Edifici senza elementi particolari di pregio:
 - o - Gruppo C. 1 - Da tutelare l'impianto tipologico e planovolumetrico
 - o - Gruppo C. 2 - Da tutelare solo l'impianto tipologico
4. D. Edifici con elementi di valore molto degradati da recuperare:
 - o - Gruppo D
5. E. Edifici ristrutturati recentemente:
 - o - Gruppo E. 1 - Interventi che hanno mantenuto e valorizzato i caratteri originari
 - o - Gruppo E. 2 - Interventi che hanno mantenuto i caratteri originari con qualche manomissione
 - o - Gruppo E. 3 - Interventi con pesanti manomissioni dei caratteri originari
6. F. Edifici da rimodellare o comunque da assoggettare a norme particolari:
 - o - Gruppo F
7. G. Edifici recenti o comunque senza alcun elemento di valore da conservare:

- – Gruppo G. 1 - Non in contrasto con l'ambiente
- – Gruppo G. 2 - In contrasto con l'ambiente

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 47 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Il quadro conoscitivo del P.S., la schedatura capillare del patrimonio edilizio del territorio aperto e lo "studio paesistico sul territorio di Poggibonsi" costituiscono il riferimento e la premessa indispensabili per impedire usi impropri o contrari al valore identitario del patrimonio collinare di cui all'art. 20 della Disciplina Generale del vigente P.I.T.

2. Gli strumenti di cui al comma precedente costituiscono altresì il quadro generale di riferimento per un complessivo assetto del territorio rurale del comune di Poggibonsi.

3. Gli interventi consentiti sugli edifici in zona agricola sono quelli previsti dagli articoli successivi sulla base della classificazione degli edifici stessi. All'interno di tali interventi è consentito il cambio di destinazione d'uso degli edifici rurali esclusivamente laddove:

- - siano compresi nelle "schede edificio" allegate al R.U.;
- - non si tratti di edifici già destinati ad attività agro-industriali o allevamenti intensivi;
- - siano riconducibili agli "edifici e i manufatti non più utilizzati per le attività produttive delle aziende agricole" secondo quanto disposto dall'art.12 del D.P.G.R. 3/R/2007. Si intendono "non più utilizzati per le attività produttive delle aziende agricole" gli edifici e i manufatti che, almeno a partire dal 20.04.2011, non facciano parte di aziende la cui superficie fondiaria sia uguale o superiore alla "superficie fondiaria minima" calcolata con i criteri di cui all'art. 2 del D.P.G.R. 5/R/2007 e quelli che, pur facendo parte di tali aziende, risultino "deruralizzati" mediante approvazione di P.A.P.M.A.A.;
- - che vengano rispettate le prescrizioni di cui al successivo art. 50;
- - che si verifichi l'esistenza o la contestuale realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione con particolare riferimento all'approvvigionamento idrico da pubblico acquedotto;

4. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere eseguiti nel rispetto dei criteri insediativi degli edifici e dei nuclei come individuati nel quadro conoscitivo degli strumenti urbanistici.

5. Gli spazi esterni circostanti edifici e insediamenti esistenti, indipendentemente dal valore di tali edifici o nuclei, dovranno essere sistemati in maniera da conservare o ripristinare le caratteristiche originarie o, in ogni caso, in maniera compatibile con le stesse, evitando nel modo più assoluto i tipi di sistemazione e di frazionamento propri della periferia urbana, delle villette, delle case a schiera o dei fabbricati in linea. I criteri di cui sopra trovano applicazione anche in caso di interventi più consistenti, laddove consentiti, quali la sostituzione edilizia o la ristrutturazione urbanistica.

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

Art. 48 Edifici soggetti a tutela

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

Art. 49 Edifici non soggetti a speciale tutela

1. Sugli immobili classificati nei gruppi E.3, F e G.1 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, mentre per quelli del gruppo G.2 sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, salvo quanto stabilito al precedente articolo 47. La attuazione degli interventi

di sostituzione edilizia è in ogni caso soggetta a piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

2. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia non sono in ogni caso ammessi aumenti della consistenza, se non nei termini di cui al successivo comma, mentre si potrà procedere a limitati interventi di demolizione dei corpi secondari ed alla loro ricostruzione fino al massimo della stessa quantità, anche in diversa collocazione purché in adiacenza alla parte principale dell'edificio. Ogni ampliamento della consistenza attuale, anche se per addizione funzionale, dovrà essere computato nella consistenza complessiva dell'immobile e quindi verificato in relazione alle possibilità edificatorie ammesse.

3. Sugli edifici esistenti con destinazione residenziale agricola o civile è ammesso un incremento pari al 10% della consistenza attuale, con un massimo di mc. 300.

4. Sugli edifici esistenti con destinazione industriale, artigianale, produttiva in genere o destinati all'allevamento sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria. Potranno essere consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia in caso di edifici già destinati o da adibire a piccole attività artigianali, di trasformazione agroalimentare e dei prodotti non collegate alla coltivazione del fondo, purché di limitate dimensioni, compatibili con l'ambiente rurale, che non producano inquinamento e che non necessitino di spazi per attività o depositi all'aperto.

5. Per gli edifici a destinazione turistico-ricettiva, le attrezzature e gli impianti destinati ad attività sportive, sociali e ricreative, compresa l'attività di ristorazione, è ammesso un ampliamento "una tantum" per esigenze igienico - funzionali pari al 10% della superficie utile esistente.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 50 Destinazioni d'uso ammesse

1. Nelle zone agricole sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- - Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge
- - Residenziale limitatamente agli immobili che posseggono già tale destinazione ed a quelli che potranno essere trasformati in tal senso sulla base delle presenti norme e del Titolo IV, Capo III, della L.R. 1/2005. - Turistico ricettiva di tipo alberghiero limitatamente agli immobili che posseggono già tale destinazione.
- - Di servizio, con esclusione dei luoghi di intrattenimento, limitatamente agli immobili deruralizzati.

E' sempre vietato il cambiamento della destinazione d'uso degli annessi agricoli costruiti ai sensi della L.R. 16-17/75, della L.R. 10/79 e della L.R. 64/95.

2. Gli annessi agricoli realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R. 1/2005 con permessi di costruire relativi a nuove costruzioni, trasferimenti di volumetrie, demolizioni e ricostruzioni, sostituzioni edilizie, ampliamenti volumetrici o ristrutturazioni urbanistiche, non possono cambiare la destinazione d'uso

3. Nelle zone agricole sono consentite le attività sportive "libere" che si svolgono all'aperto senza necessità di particolari attrezzature (caccia, pesca, equitazione, cicloturismo, trekking ...).

3. L'attività di imbottigliamento dell'acqua della sorgente in località Cinciano è ammessa nei locali esistenti, con la possibilità di un incremento fino al 50% della attuale consistenza.

L'ampliamento sarà possibile in presenza di un piano di recupero dell'intera area, che limiti l'impatto visivo e di inserimento ambientale sia delle attuali strutture che di quelle in progetto e preveda la rimozione delle volumetrie in caso di cessazione della attività di prelievo e imbottigliamento dell'acqua minerale.

Art. 51 Borghi rurali

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

Osservazione:Futura destinazione d'uso

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Centri urbani

Art. 26 Norme generali

Art. 27 Edifici di rilevante valore e vincoli di facciata

Art. 28 Zone di completamento B1

Art. 29 Zone di ristrutturazione B2

Art. 30 Zone di espansione C1

Art. 28 Zone di Completamento B1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. Sono le zone già edificate e consolidate nelle funzioni e nell'assetto urbanistico, comprese nei centri abitati di Poggibonsi, Bellavista e Staggia Senese.
2. Per tali aree, corrispondenti alle Zone B del D.M. 1444/68, si prevede il mantenimento della attuale configurazione urbanistica.
3. Destinazioni d'uso consentite:
 - - residenziale
 - - attività terziarie
 - - turistico-ricettiva
 - - artigianale compatibile con la residenza in base alle normative generali e di settore in vigore;
 - - di servizio con esclusione dei luoghi di intrattenimento (sale da ballo, discoteche e altre attività non compatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona) e i servizi per gli animali "(canili, gattili e simili)";
 - - Con il termine "attività terziarie" devono intendersi tutte le attività non riconducibili alle destinazioni residenziale, artigianale-industriale, attività di servizio di competenza degli enti pubblici, agricola e funzioni connesse, turistico-ricettiva, commercio all'ingrosso/depositi. Tale definizione è valida per tutto il territorio comunale.
 - 4. Sono vietate le destinazioni d'uso non comprese nell'elenco di cui sopra.
5. Le destinazioni d'uso comprese nell'elenco di cui sopra sono consentite con le seguenti prescrizioni:

- - per i locali non residenziali o destinati ad accessori di un'abitazione e collocate al piano terreno di edifici esistenti è vietata la trasformazione in residenziali se le aperture fonte di illuminazione per gli alloggi, con esclusione, quindi, delle porte di accesso, non distano almeno cinque metri da aree pubbliche o di uso pubblico e tre metri da aree che non siano di esclusiva pertinenza dell'unità immobiliare. Nel caso che le finestre si affaccino su superfici coperte da logge o porticati, anche se di tipo privato, la distanza di cui sopra dovrà essere verificata dal filo esterno delle logge o porticati.
- - Il cambiamento della destinazione d'uso è sempre subordinato all'acquisizione del parere di fattibilità da parte dell'ente gestore della risorsa idrica oltre che dalla dimostrata fattibilità di tutti gli altri adeguamenti infrastrutturali.
- - Il cambio di destinazione dei locali ad uso autorimessa è consentito esclusivamente previa dimostrazione che la quantità di posti auto necessari ai sensi della L. 122/89, e comunque almeno n. 2 posti auto per ogni alloggio compreso nell'edificio interessato, viene soddisfatta anche senza l'apporto del locale che si intende trasformare.
- - Il mutamento di destinazione fra le categorie elencate al precedente comma 3, è consentito, a condizione che sia garantito l'accesso ai servizi di interesse pubblico di cui all'art. 3, comma 5, della L.R. 1/2005.

6. Categorie di intervento consentite:

- - manutenzione ordinaria;
- - manutenzione straordinaria;
- - restauro e risanamento conservativo;
- - ristrutturazione edilizia.

La realizzazione di nuovi volumi è consentita esclusivamente nei seguenti casi:

- - per ampliamenti di edifici esistenti, nella misura massima del 10% del volume esistente, nel rispetto delle distanze di cui all'art.9 del D.M. 1444/68 e a condizione che, nel caso di ampliamenti mediante sopraelevazione, non si ottenga edifici con altezze superiori a tre piani fuori terra.
- - per spazi verdi di superficie compresa tra 100 e 500 mq è consentita l'installazione di un box con superficie coperta di mq 4,00 ed altezza in gronda di m.1,80. Per spazi verdi di misura superiore a mq 500 è consentita l'installazione di n. 2 box con superficie coperta di mq 4,00 ciascuno ed altezza in gronda di m 1,80. Tali annessi dovranno comunque rispettare le distanze dai confini di proprietà e da altri edifici come previsto dalle norme del Regolamento Urbanistico.

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


ALLEGATI ALLA PRESENTE OSSERVAZIONE:

- foto stato di fatto,
- scheda edifici,
- titolo di proprietà,
- allegato tecnico con proposta cambio destinazione d'uso terreno e calco rc ed i.f.f.,
- art.ii dal 40 al 51 delle NTA ,relativi all'attuale destinazione d'uso dell'immobile in oggetto,
- art. 28 delle NTA con la previsione futura richiesta tramite la presente osservazione,
- Documento identità valido dei proponenti la presente osservazione.

Poggibonsi, li 15 OTTOBRE 2013

I Proponenti(nella loro qualità di proprietari ciascuno per i propri diritti)

DE ANGELIS GIUSEPPE 

DE ANGELIS GIOVANNI 

DE ANGELIS MICHELE 