



N. protocollo e data:
COMUNE DI POGGIBONSI

PROTOCOLLO GENERALE
Nr.0024496 Data 18/10/2013
Tit. 06 Arrivo

Spazio riservato all'ufficio
Pratica n.

Protocollo speciale:
Osservazione n.

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 due copie originali)

Il sottoscritto:

1.

Nome

Daniele

Cognome

Trosino

Nato A

Ponte (BN) IL 15/4/1957

Residente in

POGGIBONSI(SI)

Via

Località La Strolla

n° 2

Nella veste di proprietario, del bene immobile siti in località Foci censiti al NCT di questo comune
al Foglio n°17 p.lla n° 214

in qualità di:

- ☒ Privato cittadino
☐ 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	Liguria	n. civ.	3	
Foglio catastale	17	Particelle	214	Superficie Mq. 2.500

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

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 PSC adottato e RU annesso allo stesso

REGOLAMENTO URBANISTICO-CARTOGRAFIA INTERATTIVA DI PROGETTO

Proposta di modifica:

POSSIBILITA' DI MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO DEL VIGENTE PSC CON RU ALLEGATO, ART. 33 DELLE NTA, E CANCELLAZIONE DEI VINCOLI DI RISCHIO IDRAULICO E PAESAGGISTICO, IN QUANTO AREA CLASSIFICATA DI TIPO AE E NON A4 (VEDI DETTAGLI CARTOGRAFICI IN DOTAZIONE AL COMUNE), PER IL VINCOLO PAESAGGISTICO VEDI ELENCO ZONE DECLASSATE (STALCIO DEL BURT N° 23 DEL 14/05/1986)

Motivazione della proposta:

DALLA VERIFICA IN SITO E DELLA SCHEDA DEGLI EDIFICI (VEDI ALLEGATO TECNICO N° 1) RISULTA CHE L' AREA E' UNA DELLE POCHE RIMASTE TRA QUELLE CHE NON HANNO SFRUTTATO AL MASSIMO LA POTENZIALITA' EDIFICATORIA, ED ESSENDO UNA DELL POCHISSIME REALTA' IMPRENDITORIALI CHE ANCORA REGGE AL MACIGNO DELLA DIFFICILISSIMA CONTINGENZA ECONOMICA CHE POTREBBE SPEZZARE LA FRAGILISSIMA REALTA' ECONOMICA LOCALE, AL FINE DI EVITARE IL LICENZIAMENTO DEGLI ASSUNTI (N° 6 UNITA') SI RICHIEDE DI MANTENERE FERMO IL PARAMETRO PREVISTO DAL RU VIGENTE (ART. 33 DELLE NTA PER LE ZONE DI COMPLETAMENTO D1).

☒ MODIFICA NORMATIVA

Riferimento come dalla Tav. 13 ALLEGATA AL PSC adottato: (NTA, ART. LI 26-31-33)

UTOE 13 E DELLE Tavole relative alle zone a rischio idrogeologico e vincolo paesaggistico, in quanto l'area in oggetto a norma del DCR n° 95 dell'11/03/1986 è stata declassata (vedi stralcio allegato del BURT n° 23 del 14/05/1986)

Proposta di modifica:

MANTENIMENTO DEGLI ART. LI N° 26-31 E 33 DELLE NTA ALLEGATE AL RU DEL PSC ADOTTATO E.

Motivazione della proposta:

MANTENERE IL PARAMETRO PREVISTO DAL VIGENTE RU E PRECISAMENTE L'ART. 33 DELLE NTA, PER CONSENTIRE L'AMPLIAMENTO ANCORA DISPONIBILE, AL FINE DI POTERE RIORGANIZZARE E MODERNIZZARE TUTTA L'AZIENDA E POTERE GARANTIRE IL MANTENIMENTO DEI POSTI DI LAVORO CON EVENTUALE AUMENTO DI DUE O TRE UNITA' LAVORATIVE.

A corredo della presente osservazione si allega le seguente documentazione tecnica :

EDIFICIO IN OGGETTO-NCEU foglio n° 17 p.lla 214

1. Documentazione fotografica con scheda immobili

Edifici associati alla Scheda:
ID 7851



1:1000

INFORMAZIONI SULLA SCHEDA

Data del rilievo 12/01/2013

INFORMAZIONI CATASTALI

Foglio 17 Particella 214

Qualità: ENTE URBANO

Numero di alloggi: 0

Numero di famiglie:

di cui coabitanti:

Alloggi liberi:

Destinazione d'uso: c3 (artigianato)

n° 1 | cat.: C03 | sup. tot.: 519,00 mq

INFORMAZIONI SULL'EDIFICIO 7851

Unità volumetriche dell'Edificio 7851

N°	Foglio	Particella	N° piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie (m²)	Periodizzazione
3324117	214	1	0	no		331.45	1972/2002

Funzioni d'uso

Usi presenti: artigianato

Sistema insediativo urbano produttivo 1972-2002 - edifici derivanti da pianificazione attuativa

RILIEVI FOTOGRAFICI

FOTO n° 29522 (edificio 7851)



FOTO n° 29523 (edificio 7851)



FOTO n° 1615 (edificio 7851)

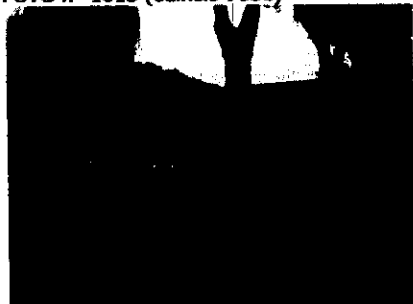


FOTO n° 1616 (edificio 7851)



Attuale destinazione d'uso

ID dell'area: 2549

Superficie: 7375.01 mq

Normativa vigente sull'area

area interna al perimetro urbano Capoluogo

zone industriali D1

AREA INTERNA AL PERIMETRO URBANO

1. Art. 26 Norme generali

1. Art. 31 Norme generali
2. Art. 33 Zone di completamento D1

Art. 26 Norme generali

1. I centri urbani corrispondono alle parti urbanizzate del territorio con presenza intensiva delle attività umane di tipo non agricolo.
2. Il Piano Strutturale individua nel territorio comunale la presenza dei centri urbani del Capoluogo, di Staggia Senese e di Bellavista, come individuati nella cartografia del R.U..
3. Il R.U. persegue lo scopo di riqualificare e diversificare la distribuzione delle funzioni in maniera da creare zone con alto valore sotto il profilo della qualità urbana e della integrazione tra funzioni residenziali, terziarie e di servizio.
4. Il perimetro dei centri urbani è individuato anche ai fini di cui all'articolo 55 della legge regionale 1/2005 e quindi ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e dell'articolo 4 del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285. 5. All'interno dei centri urbani sono comprese aree corrispondenti alle zone A, B, C, D, F del D.M. 1444/68. Gli spazi liberi compresi entro le aree classificate A e B ai sensi del D.M. 1444/68 sono considerate come aree a verde urbano privato di pertinenza di edifici esistenti e destinate a giardini, orti e aree coltivate che svolgono funzioni di elemento connettivo e rete ecologica entro i centri urbani o che definiscono il perimetro degli stessi.
6. All'interno dei centri urbani sono comprese anche aree agricole corrispondenti alle zone E del D.M. 1444/68. Esse sono costituite da spazi non edificati destinati esclusivamente allo svolgimento della funzione agraria. Tali aree si configurano come elemento connettivo e rete ecologica entro le aree urbane o definiscono il perimetro delle stesse.
7. Per spazi verdi di superficie compresa tra 100 e 500 mq è consentita l'installazione di un box con superficie coperta di mq 4,00 ed altezza in gronda di m.1,80. Per spazi verdi di misura superiore a mq 500 è consentita l'installazione di n. 2 box con superficie coperta di mq 4,00 ciascuno ed altezza in gronda di m.1,80. Tali annessi dovranno comunque rispettare le distanze dai confini di proprietà e da altri edifici come previsto dalle norme del Regolamento Urbanistico. Per tali aree valgono le limitazioni previste dall'art. 46 della L.R. 1/2005 in ordine al frazionamento dei fondi.
8. Gli edifici ricadenti nelle aree agricole all'interno dei centri urbani, in assenza di relativa "scheda edificio", sono equiparati a quelli ricadenti nelle zone B1 di cui al successivo art. 28.

Art. 31 Norme generali

1. Sono le zone in cui la presenza di attività di tipo produttivo è prevalente rispetto alle altre funzioni ammesse.
2. Sono consentiti gli interventi che incentivino un uso corretto del patrimonio esistente, garantiscano la permanenza delle funzioni produttive integrate con le altre compatibili, tendano al miglioramento delle condizioni di inserimento ambientale e all'innalzamento del livello di qualità complessiva di queste zone.

3. Le zone urbane a prevalente funzione produttiva sono rappresentate nelle tavole di progetto del Regolamento urbanistico in scala 1/2.000.

4. Le zone edificate prevalentemente industriali sono classificate D ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

5. In queste aree è possibile ai sensi del comma 2 lettera b) dell'articolo 28 della legge regionale 5/95 l'edificazione di completamento e l'ampliamento degli edifici esistenti indipendentemente dal programma integrato di intervento di cui all'articolo 29 della stessa legge.

6. Nelle aree industriali sono previsti interventi sugli edifici esistenti e nuove aree di espansione, secondo le indicazioni fissate dal Piano strutturale e dalle presenti norme.

7. I progetti ed i piani attuativi, quando richiesti, dovranno interessare tutta l'area inclusa nei perimetri. Gli indici urbanistici indicati sono da riferire alle superfici effettive dei lotti, escluse le aree pubbliche a qualunque uso destinate.

8. I piani e i progetti dovranno essere sottoscritti dai proprietari che rappresentino almeno una quota non inferiore al 75% dell'intera proprietà dell'area interessata.

9. Le aree industriali sono classificate nelle seguenti zone:

- D0 - di conservazione industriale
- D1 - di completamento industriale
- D2 - di espansione industriale
- D3 - per depositi e servizi
- D4 - per autotrasporti
- D5 - di ristrutturazione urbanistica e trasformazione
- D6 - commerciali
- D7 - aree ed attrezzature turistiche

Art. 33 Zone di completamento D1

1. Sono le zone esistenti destinate alla attività produttiva.

2. Sono consentiti gli interventi di consolidamento, di ampliamento e modifica del patrimonio edilizio esistente ed, in presenza di lotti liberi, la nuova costruzione fino a raggiungere le densità indicate nei seguenti indici urbanistici:

- - Rapporto di copertura: $R_f = 56\%$
- - Altezza massima degli edifici: 10,00 m.
- - Piani utili massimi: 2
Ne sono ammessi 3 sul 10% della superficie coperta
- - Distanza minima dal filo stradale (Viabilità principale art. 12): 15 m.
- - Distanza minima tra gli edifici: 10,00 m. o in aderenza
- - Distanza minima dal confine del lotto: 5,00 m.

3. Il rapporto di copertura previsto per la zona potrà essere aumentato fino al limite massimo del 60% in caso si realizzino interventi di ampliamento o nuova costruzione che abbiano caratteristiche di basso impatto ambientale, di corretto uso dei materiali e delle risorse e di qualità energetica, secondo le specifiche caratteristiche definite dal Regolamento edilizio comunale.

4. Le distanze sopra indicate non si applicano nel caso di ampliamento di edifici esistenti. In tali casi si dovrà fare riferimento agli allineamenti ed alle distanze dei fabbricati già presenti sul lotto

interessato. Nei casi di sopraelevazione sul perimetro del fabbricato esistente non sono applicabili le norme di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 sulle distanze, non trattandosi di nuovi edifici.

5. Per ogni intervento di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti è consentita la realizzazione di un solo alloggio per ogni complesso che abbia una superficie destinata alla attività produttiva pari almeno a mq. 2.500. L'alloggio dovrà essere destinato a servizio della attività produttiva, per custodia o abitazione del titolare. Questo non potrà avere una consistenza superiore a mq. 85 di superficie utile netta e dovrà essere garantita nel tempo la permanenza delle condizioni di cui sopra, mediante atto registrato e trascritto che ne vincoli anche la inalienabilità separata dal complesso produttivo al cui servizio l'alloggio è stato realizzato.

6. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, salve le eventuali possibilità di ampliamento. Ogni ampliamento della consistenza attuale, anche se per addizione funzionale, dovrà essere computato nella consistenza complessiva dell'immobile e quindi verificato in relazione alle possibilità edificatorie ammesse. Saranno ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia nel caso di situazioni che presentino particolari condizioni di degrado ed in conseguenza dei quali si ottengano miglioramenti della qualità complessiva degli insediamenti preesistenti. Nel caso in cui siano necessari interventi di tipo più complesso è possibile effettuare interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, ed in tali casi gli interventi potranno essere attuati solo a seguito della approvazione di un piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

7. Sono ammessi, nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento edilizio, ampliamenti per formazione di volumi tecnici, necessari per la conduzione dell'attività produttiva. Non sono ammessi ampliamenti dei volumi accessori all'interno delle aree di pertinenza degli edifici principali.

8. In caso di interventi di ampliamento o di nuova edificazione gli edifici e la sistemazione del territorio circostante dovranno rispettare la morfologia del terreno.

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

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

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

12. Le zone industriali non sono equiparabili, per struttura morfologica, conformazione urbanistica e dotazione di servizi, alle zone commerciali. Le attività di commercio non sono in genere ammesse, salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme. Non sono ammesse grandi strutture di vendita. I negozi fino a 250 mq. definiti di vicinato e le medie strutture di vendita con superficie limitata fino a mq. 1.000, sono ammesse solo per quelle attività che siano riconducibili alla commercializzazione di prodotti destinati specificamente al supporto della produzione

industriale, ovvero prodotti per l'edilizia, la meccanica strumentale, i macchinari o le attrezzature. Fra tali attività sono da comprendere quelle destinate alla commercializzazione di materiali da costruzione e altri articoli per l'edilizia, pavimenti e rivestimenti, marmi, porte e infissi, legnami, colori e vernici, carta da parati, articoli idrosanitari, accessori da bagno, articoli di vetreria, articoli per sistemi di sicurezza destinati alla protezione delle persone e dei beni dagli incendi e da altre cause di infortunio, articoli di ferramenta, piscine, stufe e camini, auto, moto, cicli e relativi ricambi e accessori, macchine attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, il commercio e l'artigianato, prodotti per l'agricoltura e la zootecnia, articoli per telecomunicazioni, attrezzature e articoli tecnici per ufficio, comprese macchine da scrivere e da calcolo, macchine da cucire, bilance e misuratori fiscali, articoli di orologeria, mobili e complementi di arredo, elettrodomestici.

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

14. Sono inoltre consentite attività sportive che si svolgono prevalentemente al chiuso. Fra queste sono da considerare a puro titolo di esempio quelle ginniche o natatorie. E' consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti per la realizzazione delle opere e dei servizi strettamente necessari al funzionamento delle attività compatibili, con esclusione delle attività accessorie e non pertinenti, quali quelle di ristorazione o ricettive. In caso di cessazione della attività o di sua trasformazione le strutture eventualmente realizzate dovranno essere riconvertite alla funzione produttiva. La realizzazione degli interventi è attuata con concessione edilizia diretta convenzionata in caso che i complessi o gli interventi non superino i 250 mq. di superficie utile degli immobili necessari. Negli altri casi dovrà essere predisposto un piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95. Per le attività esistenti, nel caso siano richiesti interventi di modifica della attuale conformazione, si dovrà procedere alla verifica delle condizioni generali di compatibilità e alla successiva attuazione degli interventi necessari con le modalità di cui al presente comma.

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

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

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

Osservazione: Futura destinazione d'uso (come da psc vigente)

PIANO STRUTTURALE ADOTTATO CON DEL. C.C. N° 84 DEL 22/07/2013 ED ANNESSE NTA

ID dell'area: 2549

Superficie: 7375.01 mq

Normativa vigente sull'area

area interna al perimetro urbano Capoluogo

zone industriali D1

AREA INTERNA AL PERIMETRO URBANO

2. Art. 26 Norme generali

CAPOLUOGO

ZONE INDUSTRIALI D1

3. Art. 31 Norme generali

4. Art. 33 Zone di completamento D1

Art. 26 Norme generali

1. I centri urbani corrispondono alle parti urbanizzate del territorio con presenza intensiva delle attività umane di tipo non agricolo.
2. Il Piano Strutturale individua nel territorio comunale la presenza dei centri urbani del Capoluogo, di Staggia Senese e di Bellavista, come individuati nella cartografia del R.U..
3. Il R.U. persegue lo scopo di riqualificare e diversificare la distribuzione delle funzioni in maniera da creare zone con alto valore sotto il profilo della qualità urbana e della integrazione tra funzioni residenziali, terziarie e di servizio.
4. Il perimetro dei centri urbani è individuato anche ai fini di cui all'articolo 55 della legge regionale 1/2005 e quindi ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e dell'articolo 4 del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285. 5. All'interno dei centri urbani sono comprese aree corrispondenti alle zone A, B, C, D, F del D.M. 1444/68. Gli spazi liberi compresi entro le aree classificate A e B ai sensi del D.M. 1444/68 sono considerate come aree a verde urbano privato di pertinenza di edifici esistenti e destinate a giardini, orti e aree coltivate che svolgono funzioni di elemento connettivo e rete ecologica entro i centri urbani o che definiscono il perimetro degli stessi.
6. All'interno dei centri urbani sono comprese anche aree agricole corrispondenti alle zone E del D.M. 1444/68. Esse sono costituite da spazi non edificati destinati esclusivamente allo svolgimento della funzione agraria. Tali aree si configurano come elemento connettivo e rete ecologica entro le aree urbane o definiscono il perimetro delle stesse.
7. Per spazi verdi di superficie compresa tra 100 e 500 mq è consentita l'installazione di un box con superficie coperta di mq 4,00 ed altezza in gronda di m. 1,80. Per spazi verdi di misura superiore a mq 500 è consentita l'installazione di n. 2 box con superficie coperta di mq 4,00 ciascuno ed altezza in gronda di m. 1,80. Tali annessi dovranno comunque rispettare le distanze dai confini di proprietà

e da altri edifici come previsto dalle norme del Regolamento Urbanistico. Per tali aree valgono le limitazioni previste dall'art. 46 della L.R. 1/2005 in ordine al frazionamento dei fondi.

8. Gli edifici ricadenti nelle aree agricole all'interno dei centri urbani, in assenza di relativa "scheda edificio", sono equiparati a quelli ricadenti nelle zone B1 di cui al successivo art. 28.

Art. 31 Norme generali

1. Sono le zone in cui la presenza di attività di tipo produttivo è prevalente rispetto alle altre funzioni ammesse.
2. Sono consentiti gli interventi che incentivino un uso corretto del patrimonio esistente, garantiscano la permanenza delle funzioni produttive integrate con le altre compatibili, tendano al miglioramento delle condizioni di inserimento ambientale e all'innalzamento del livello di qualità complessiva di queste zone.
3. Le zone urbane a prevalente funzione produttiva sono rappresentate nelle tavole di progetto del Regolamento urbanistico in scala 1/2.000.
4. Le zone edificate prevalentemente industriali sono classificate D ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
5. In queste aree è possibile ai sensi del comma 2 lettera b) dell'articolo 28 della legge regionale 5/95 l'edificazione di completamento e l'ampliamento degli edifici esistenti indipendentemente dal programma integrato di intervento di cui all'articolo 29 della stessa legge.
6. Nelle aree industriali sono previsti interventi sugli edifici esistenti e nuove aree di espansione, secondo le indicazioni fissate dal Piano strutturale e dalle presenti norme.
7. I progetti ed i piani attuativi, quando richiesti, dovranno interessare tutta l'area inclusa nei perimetri. Gli indici urbanistici indicati sono da riferire alle superfici effettive dei lotti, escluse le aree pubbliche a qualunque uso destinate.
8. I piani e i progetti dovranno essere sottoscritti dai proprietari che rappresentino almeno una quota non inferiore al 75% dell'intera proprietà dell'area interessata.
9. Le aree industriali sono classificate nelle seguenti zone:
 - D0 - di conservazione industriale
 - D1 - di completamento industriale
 - D2 - di espansione industriale
 - D3 - per depositi e servizi
 - D4 - per autotrasporti
 - D5 - di ristrutturazione urbanistica e trasformazione
 - D6 - commerciali
 - D7 - aree ed attrezzature turistiche

Art. 33 Zone di completamento D1

1. Sono le zone esistenti destinate alla attività produttiva.
2. Sono consentiti gli interventi di consolidamento, di ampliamento e modifica del patrimonio edilizio esistente ed, in presenza di lotti liberi, la nuova costruzione fino a raggiungere le densità indicate nei seguenti indici urbanistici:

- - Rapporto di copertura: $R_f = 56\%$
- - Altezza massima degli edifici: 10,00 m.
- - Piani utili massimi: 2
Ne sono ammessi 3 sul 10% della superficie coperta
- - Distanza minima dal filo stradale (Viabilità principale art. 12): 15 m.
- - Distanza minima tra gli edifici: 10,00 m. o in aderenza
- - Distanza minima dal confine del lotto: 5,00 m.

3. Il rapporto di copertura previsto per la zona potrà essere aumentato fino al limite massimo del 60% in caso si realizzino interventi di ampliamento o nuova costruzione che abbiano caratteristiche di basso impatto ambientale, di corretto uso dei materiali e delle risorse e di qualità energetica, secondo le specifiche caratteristiche definite dal Regolamento edilizio comunale.

4. Le distanze sopra indicate non si applicano nel caso di ampliamento di edifici esistenti. In tali casi si dovrà fare riferimento agli allineamenti ed alle distanze dei fabbricati già presenti sul lotto interessato. Nei casi di sopraelevazione sul perimetro del fabbricato esistente non sono applicabili le norme di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 sulle distanze, non trattandosi di nuovi edifici.

5. Per ogni intervento di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti è consentita la realizzazione di un solo alloggio per ogni complesso che abbia una superficie destinata alla attività produttiva pari almeno a mq. 2.500. L'alloggio dovrà essere destinato a servizio della attività produttiva, per custodia o abitazione del titolare. Questo non potrà avere una consistenza superiore a mq. 85 di superficie utile netta e dovrà essere garantita nel tempo la permanenza delle condizioni di cui sopra, mediante atto registrato e trascritto che ne vincoli anche la inalienabilità separata dal complesso produttivo al cui servizio l'alloggio è stato realizzato.

6. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, salve le eventuali possibilità di ampliamento. Ogni ampliamento della consistenza attuale, anche se per addizione funzionale, dovrà essere computato nella consistenza complessiva dell'immobile e quindi verificato in relazione alle possibilità edificatorie ammesse. Saranno ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia nel caso di situazioni che presentino particolari condizioni di degrado ed in conseguenza dei quali si ottengano miglioramenti della qualità complessiva degli insediamenti preesistenti. Nel caso in cui siano necessari interventi di tipo più complesso è possibile effettuare interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, ed in tali casi gli interventi potranno essere attuati solo a seguito della approvazione di un piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

7. Sono ammessi, nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento edilizio, ampliamenti per formazione di volumi tecnici, necessari per la conduzione dell'attività produttiva. Non sono ammessi ampliamenti dei volumi accessori all'interno delle aree di pertinenza degli edifici principali.

8. In caso di interventi di ampliamento o di nuova edificazione gli edifici e la sistemazione del territorio circostante dovranno rispettare la morfologia del terreno.

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

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

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

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

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

14. Sono inoltre consentite attività sportive che si svolgono prevalentemente al chiuso. Fra queste sono da considerare a puro titolo di esempio quelle ginniche o natatorie. E' consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti per la realizzazione delle opere e dei servizi strettamente necessari al funzionamento delle attività compatibili, con esclusione delle attività accessorie e non pertinenti, quali quelle di ristorazione o ricettive. In caso di cessazione della attività o di sua trasformazione le strutture eventualmente realizzate dovranno essere riconvertite alla funzione produttiva. La realizzazione degli interventi è attuata con concessione edilizia diretta convenzionata in caso che i complessi o gli interventi non superino i 250 mq. di superficie utile degli immobili necessari. Negli altri casi dovrà essere predisposto un piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95. Per le attività esistenti, nel caso siano richiesti interventi di modifica della attuale conformazione, si dovrà procedere alla verifica delle condizioni generali di compatibilità e alla successiva attuazione degli interventi necessari con le modalità di cui al presente comma.

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

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

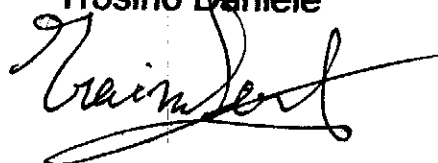
17. Le zone indicate in cartografia con il simbolo ® sono destinate ad attività di sperimentazione o ricerca industriale, a laboratori, ad aziende del settore pubblico o privato volte all'innovazione tecnologica, alla fornitura di strumenti o servizi avanzati finalizzati al trasferimento di conoscenze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

Allegati:

- Copia documento identità;
- Documento titolo proprietà,
- Stralcio planimetrie psc adottato,
- Stralcio catastale dell'immobile in oggetto,
- Stralcio burt n° 23 del 14/05/1986,

Poggibonsi li 18 ottobre 2013

Il Proponente
Trosino Daniele



REGOLAMENTO URBANISTICO**Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata**

ID dell'area: 2549

Superficie: 7375.01 mq

Normativa vigente sull'area

area interna al perimetro urbano	Capoluogo
	zone industriali D1

area interna al perimetro urbano

- Art. 26 Norme generali

Capoluogo**zone industriali D1**

- Art. 31 Norme generali
- Art. 33 Zone di completamento D1

Art. 26 Norme generali

1. I centri urbani corrispondono alle parti urbanizzate del territorio con presenza intensiva delle attività umane di tipo non agricolo.
2. Il Piano Strutturale individua nel territorio comunale la presenza dei centri urbani del Capoluogo, di Staggia Senese e di Bellavista, come individuati nella cartografia del R.U..
3. Il R.U. persegue lo scopo di riqualificare e diversificare la distribuzione delle funzioni in maniera da creare zone con alto valore sotto il profilo della qualità urbana e della integrazione tra funzioni residenziali, terziarie e di servizio.
4. Il perimetro dei centri urbani è individuato anche ai fini di cui all'articolo 55 della legge regionale 1/2005 e quindi ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e dell'articolo 4 del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285. 5. All'interno dei centri urbani sono comprese aree corrispondenti alle zone A, B, C, D, F del D.M. 1444/68. Gli spazi liberi compresi entro le aree classificate A e B ai sensi del D.M. 1444/68 sono considerate come aree a verde urbano privato di pertinenza di edifici esistenti e destinate a giardini, orti e aree coltivate che svolgono funzioni di elemento connettivo e rete ecologica entro i centri urbani o che definiscono il perimetro degli stessi.
6. All'interno dei centri urbani sono comprese anche aree agricole corrispondenti alle zone E del D.M. 1444/68. Esse sono costituite da spazi non edificati destinati esclusivamente allo svolgimento della funzione agraria. Tali aree si configurano come elemento connettivo e rete ecologica entro le aree urbane o definiscono il perimetro delle stesse.
7. Per spazi verdi di superficie compresa tra 100 e 500 mq è consentita l'installazione di un box con superficie coperta di mq 4,00 ed altezza in gronda di m. 1,80. Per spazi verdi di misura superiore a mq 500 è consentita l'installazione di n. 2 box con superficie coperta di mq 4,00 ciascuno ed altezza in gronda di m. 1,80. Tali annessi dovranno comunque rispettare le distanze dai confini di proprietà e da altri edifici come previsto dalle norme del Regolamento Urbanistico. Per tali aree valgono le limitazioni previste dall'art. 46 della L.R. 1/2005 in ordine al frazionamento dei fondi.
8. Gli edifici ricadenti nelle aree agricole all'interno dei centri urbani, in assenza di relativa "scheda edificio", sono equiparati a quelli ricadenti nelle zone B1 di cui al successivo art. 28.

Art. 31 Norme generali

1. Sono le zone in cui la presenza di attività di tipo produttivo è prevalente rispetto alle altre funzioni ammesse.
2. Sono consentiti gli interventi che incentivino un uso corretto del patrimonio esistente, garantiscano la permanenza delle funzioni produttive integrate con le altre compatibili, tendano al miglioramento delle condizioni di inserimento ambientale e all'innalzamento del livello di qualità complessiva di queste zone.

3. Le zone urbane a prevalente funzione produttiva sono rappresentate nelle tavole di progetto del Regolamento urbanistico in scala 1/2.000.

4. Le zone edificate prevalentemente industriali sono classificate D ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

5. In queste aree è possibile ai sensi del comma 2 lettera b) dell'articolo 28 della legge regionale 5/95 l'edificazione di completamento e l'ampliamento degli edifici esistenti indipendentemente dal programma integrato di intervento di cui all'articolo 29 della stessa legge.

6. Nelle aree industriali sono previsti interventi sugli edifici esistenti e nuove aree di espansione, secondo le indicazioni fissate dal Piano strutturale e dalle presenti norme.

7. I progetti ed i piani attuativi, quando richiesti, dovranno interessare tutta l'area inclusa nei perimetri. Gli indici urbanistici indicati sono da riferire alle superfici effettive dei lotti, escluse le aree pubbliche a qualunque uso destinate.

8. I piani e i progetti dovranno essere sottoscritti dai proprietari che rappresentino almeno una quota non inferiore al 75% dell'intera proprietà dell'area interessata.

9. Le aree industriali sono classificate nelle seguenti zone:

- D0 - di conservazione industriale
- D1 - di completamento industriale
- D2 - di espansione industriale
- D3 - per depositi e servizi
- D4 - per autotrasporti
- D5 - di ristrutturazione urbanistica e trasformazione
- D6 - commerciali
- D7 - aree ed attrezzature turistiche

Art. 33 Zone di completamento D1

1. Sono le zone esistenti destinate alla attività produttiva.

2. Sono consentiti gli interventi di consolidamento, di ampliamento e modifica del patrimonio edilizio esistente ed, in presenza di lotti liberi, la nuova costruzione fino a raggiungere le densità indicate nei seguenti indici urbanistici:

- - Rapporto di copertura: $R_f = 56\%$
- - Altezza massima degli edifici: 10,00 m.
- - Piani utili massimi: 2
Ne sono ammessi 3 sul 10% della superficie coperta
- - Distanza minima dal filo stradale (Viabilità principale art. 12): 15 m.
- - Distanza minima tra gli edifici: 10,00 m. o in aderenza
- - Distanza minima dal confine del lotto: 5,00 m.

3. Il rapporto di copertura previsto per la zona potrà essere aumentato fino al limite massimo del 60% in caso si realizzino interventi di ampliamento o nuova costruzione che abbiano caratteristiche di basso impatto ambientale, di corretto uso dei materiali e delle risorse e di qualità energetica, secondo le specifiche caratteristiche definite dal Regolamento edilizio comunale.

4. Le distanze sopra indicate non si applicano nel caso di ampliamento di edifici esistenti. In tali casi si dovrà fare riferimento agli allineamenti ed alle distanze dei fabbricati già presenti sul lotto interessato. Nei casi di sopraelevazione sul perimetro del fabbricato esistente non sono applicabili le norme di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 sulle distanze, non trattandosi di nuovi edifici.

5. Per ogni intervento di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti è consentita la realizzazione di un solo alloggio per ogni complesso che abbia una superficie destinata alla attività produttiva pari almeno a mq. 2.500. L'alloggio dovrà essere destinato a servizio della attività produttiva, per custodia o abitazione del titolare. Questo non potrà avere una consistenza superiore a mq. 85 di superficie utile netta e dovrà essere garantita nel tempo la permanenza delle condizioni di cui sopra, mediante atto registrato e trascritto che ne vincoli anche la inalienabilità separata dal complesso produttivo al cui servizio l'alloggio è stato realizzato.

6. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, salve le eventuali possibilità di ampliamento. Ogni ampliamento della consistenza attuale, anche se per addizione funzionale, dovrà essere computato nella consistenza complessiva dell'immobile e quindi verificato in relazione alle possibilità edificatorie ammesse. Saranno ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia nel caso di situazioni che presentino particolari condizioni di degrado ed in conseguenza dei quali si ottengano miglioramenti della qualità complessiva degli insediamenti preesistenti. Nel caso in cui siano necessari interventi di tipo più complesso è possibile effettuare interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, ed

in tali casi gli interventi potranno essere attuati solo a seguito della approvazione di un piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95.

7. Sono ammessi, nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento edilizio, ampliamenti per formazione di volumi tecnici, necessari per la conduzione dell'attività produttiva. Non sono ammessi ampliamenti dei volumi accessori all'interno delle aree di pertinenza degli edifici principali.

8. In caso di interventi di ampliamento o di nuova edificazione gli edifici e la sistemazione del territorio circostante dovranno rispettare la morfologia del terreno.

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

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

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

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

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

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

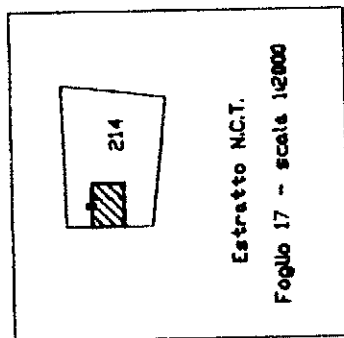
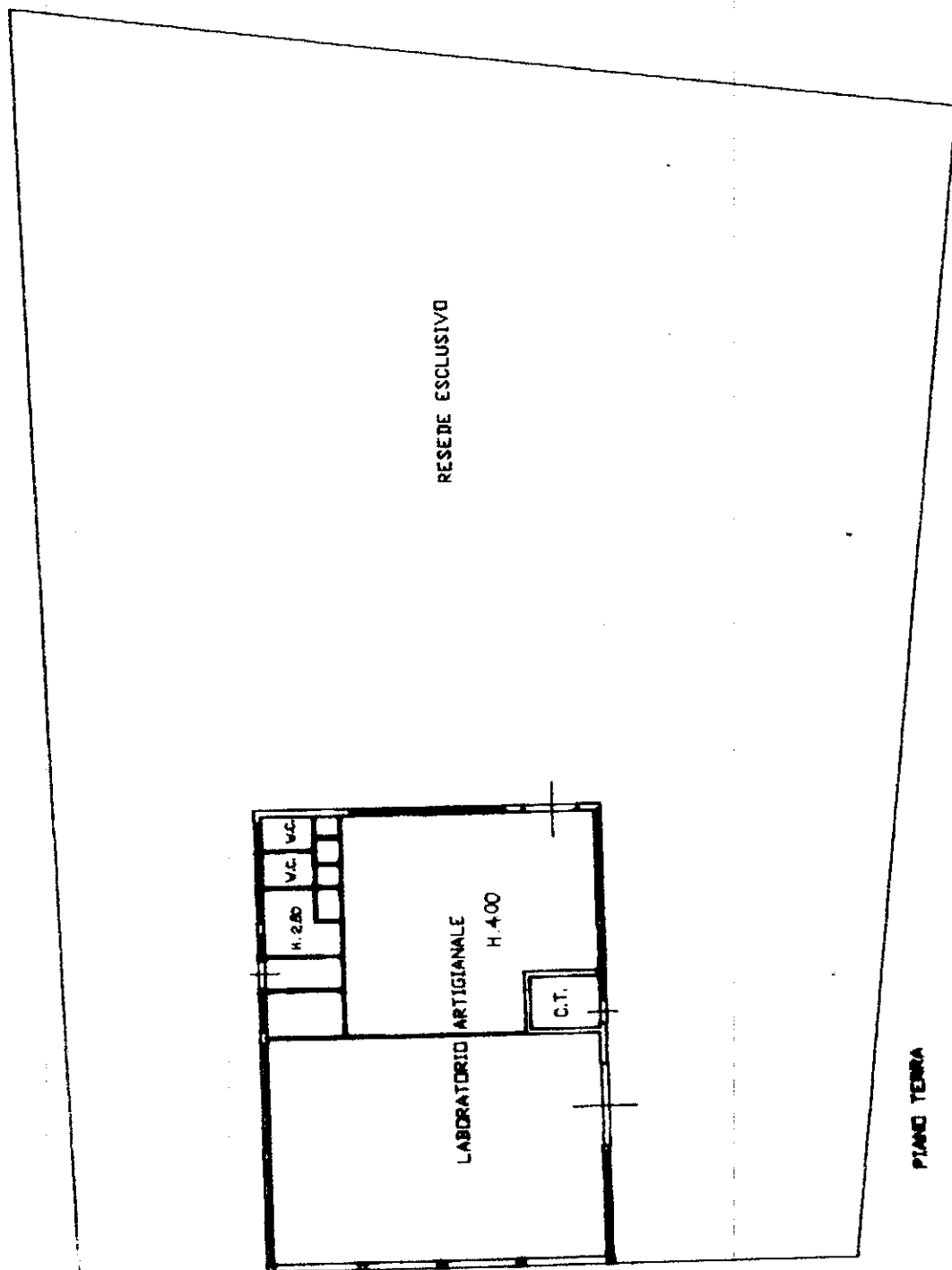
14. Sono inoltre consentite attività sportive che si svolgono prevalentemente al chiuso. Fra queste sono da considerare a puro titolo di esempio quelle ginniche o natatorie. E' consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti per la realizzazione delle opere e dei servizi strettamente necessari al funzionamento delle attività compatibili, con esclusione delle attività accessorie e non pertinenti, quali quelle di ristorazione o ricettive. In caso di cessazione della attività o di sua trasformazione le strutture eventualmente realizzate dovranno essere riconvertite alla funzione produttiva. La realizzazione degli interventi è attuata con concessione edilizia diretta convenzionata in caso che i complessi o gli interventi non superino i 250 mq. di superficie utile degli immobili necessari. Negli altri casi dovrà essere predisposto un piano attuativo ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale 5/95. Per le attività esistenti, nel caso siano richiesti interventi di modifica della attuale conformazione, si dovrà procedere alla verifica delle condizioni generali di compatibilità e alla successiva attuazione degli interventi necessari con le modalità di cui al presente comma.

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

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

17. Le zone indicate in cartografia con il simbolo @ sono destinate ad attività di sperimentazione o ricerca industriale, a laboratori, ad aziende del settore pubblico o privato volte all'innovazione tecnologica, alla fornitura di strumenti o servizi

avanzati finalizzati al trasferimento di conoscenze scientifiche nonché all'aumento della competitività del sistema industriale nel suo insieme.



Estratto N.C.T.
Foglio 17 - scala 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:800

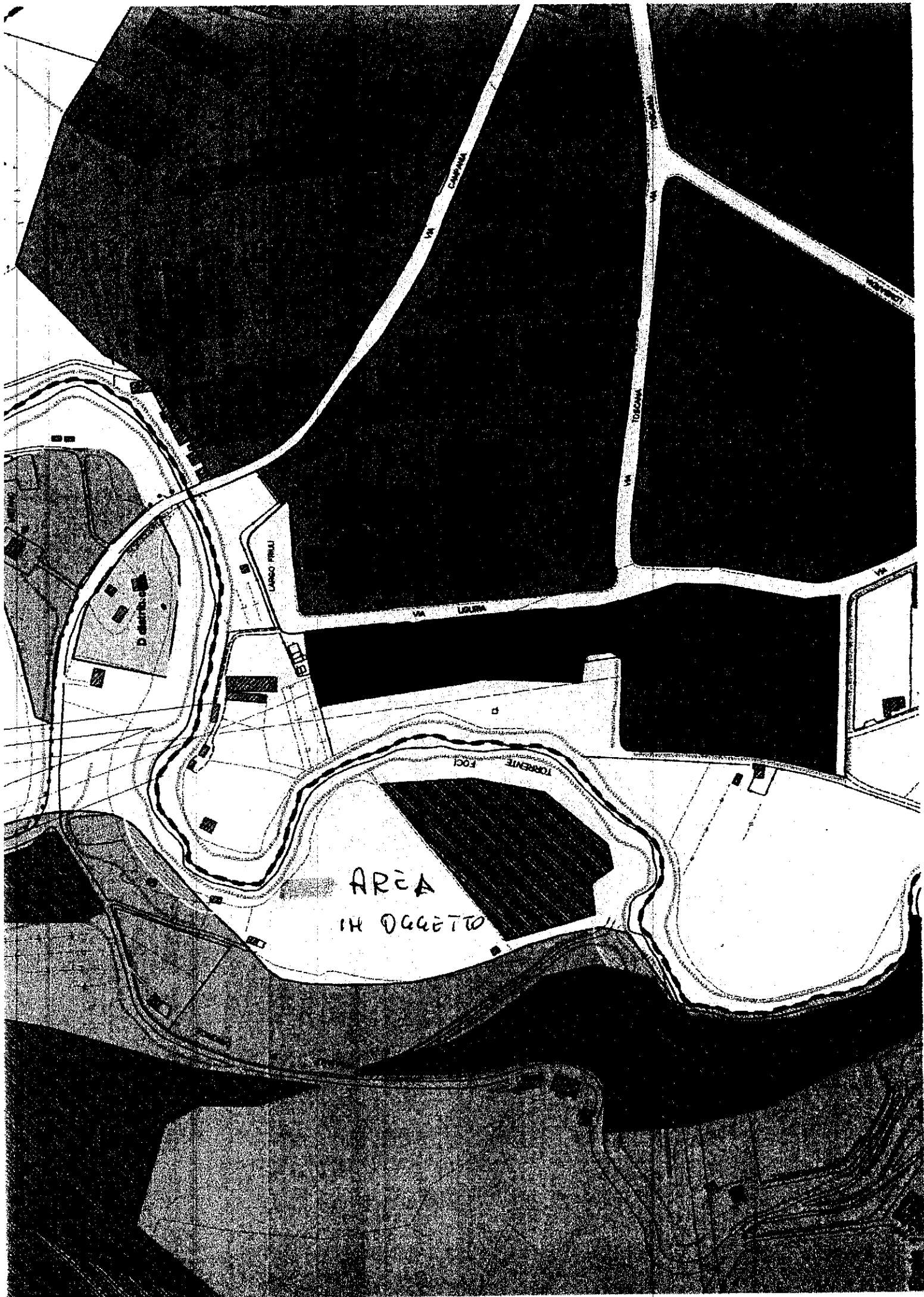
RESERVATO ALL'UFFICIO



Completato dal **geom. MINIERVILI**
Salvador
iscritto all'albo dei **geometri** n. **781**
della provincia di **SIENA**
dal **08.06.97** Firma

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
Identificativi catastali:
F. **17**
n. **214** sub

PIANO TERRA



Provincia	Sienna
N. elenco/ordine	70
Denominaz. elenco	Fosso Scarna
Denominaz. cartog.	
Lim. svinc. valle	Sbocco in 53
Lim. svinc. monte	Origine
Tipo svincolo	Totale
N. quadrante	113 III
Note	

Provincia	Sienna
N. elenco/ordine	71
Denominaz. elenco	Fosso del Carpileto o di Nagli e della Pieve
Denominaz. cartog.	Botro di Nagli
Lim. svinc. valle	Sbocco in 53
Lim. svinc. monte	Ponte sulla strada Gracciano d'Elsa-Scorgiano
Tipo svincolo	Parziale
N. quadrante	113 III
Note	

Provincia	Sienna
N. elenco/ordine	74
Denominaz. elenco	Fosso Reggelli
Denominaz. cartog.	
Lim. svinc. valle	Sbocco in 53
Lim. svinc. monte	Origine
Tipo svincolo	Totale
N. quadrante	113 III
Note	

Provincia	Sienna
N. elenco/ordine	75
Denominaz. elenco	Botro di Mezzo e del Romitorio
Denominaz. cartog.	Fosso del Romitorio
Lim. svinc. valle	Sbocco in 53
Lim. svinc. monte	Intersezione con strada Ponte di Gattai-Pieve a Scuola
Tipo svincolo	Parziale
N. quadrante	120 IV
Note	

Provincia	Sienna
N. elenco/ordine	76
Denominaz. elenco	Fosso Foci
Denominaz. cartog.	
Lim. svinc. valle	Sbocco in 53
Lim. svinc. monte	Sent. quota 290 - da torr. Risale a n/o alla fatt. Casa Corti
Tipo svincolo	Parziale
N. quadrante	120 IV
Note	

Provincia	Sienna
N. elenco/ordine	77
Denominaz. elenco	Fosso del Romitorio
Denominaz. cartog.	
Lim. svinc. valle	Sbocco in 53
Lim. svinc. monte	Origine
Tipo svincolo	Totale
N. quadrante	113 III
Note	

Provincia	Sienna
N. elenco/ordine	78
Denominaz. elenco	Botro degli Stralli
Denominaz. cartog.	
Lim. svinc. valle	Sbocco in 53
Lim. svinc. monte	Origini
Tipo svincolo	Totale
N. quadrante	113 III
Note	

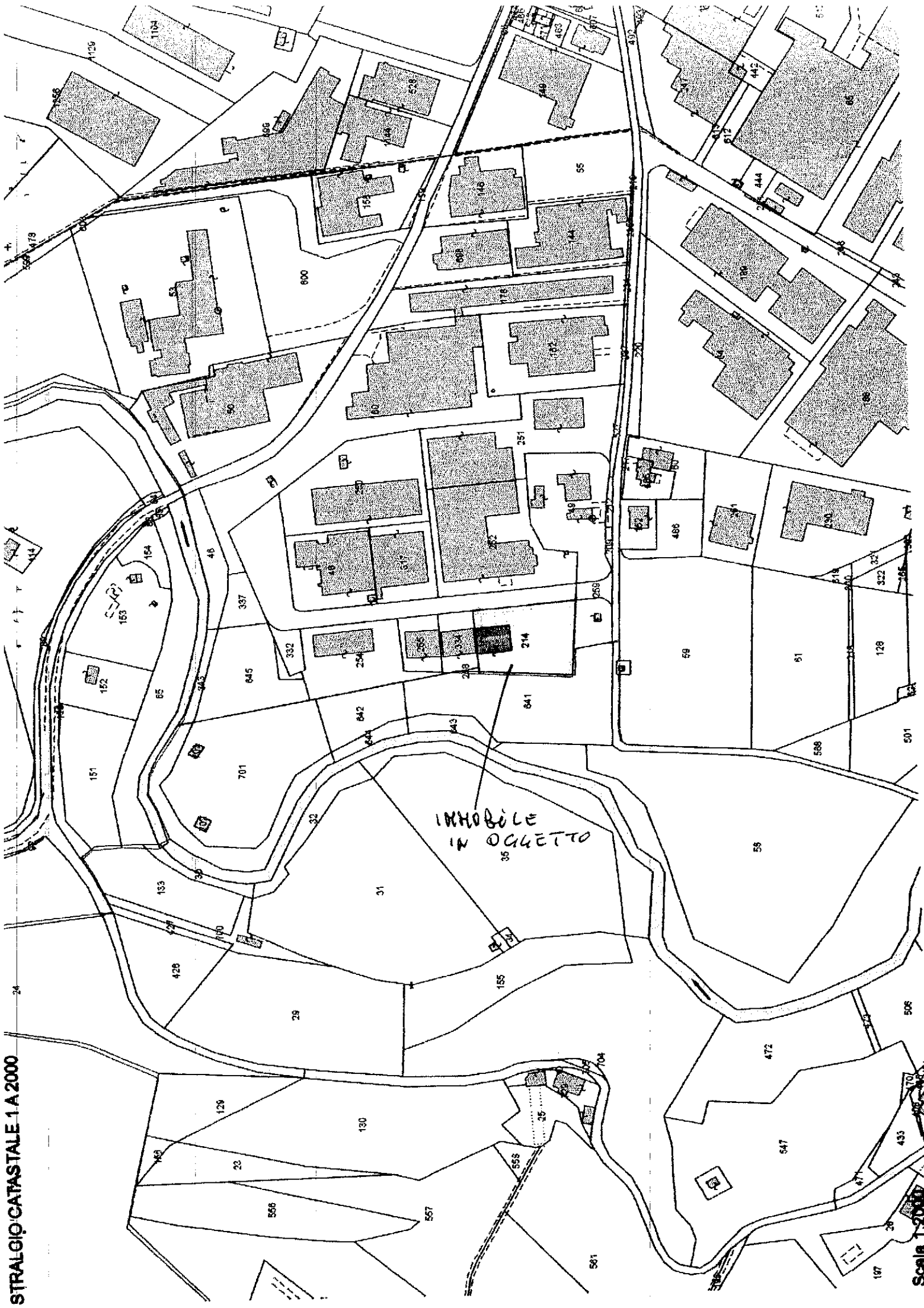
Provincia	Sienna
N. elenco/ordine	79
Denominaz. elenco	Torrente Foci
Denominaz. cartog.	
Lim. svinc. valle	Sbocco in 53
Lim. svinc. monte	Mt. 300 a valle della confluenza con 86
Tipo svincolo	Parziale
N. quadrante	113 III
Note	1 tratto

Provincia	Sienna
N. elenco/ordine	79
Denominaz. elenco	Torrente Foci
Denominaz. cartog.	
Lim. svinc. valle	Confluenza con 82
Lim. svinc. monte	Origini
Tipo svincolo	Totale
N. quadrante	113 III
Note	2 tratto

Provincia	Sienna
N. elenco/ordine	80
Denominaz. elenco	Fosso Conio e della Selva
Denominaz. cartog.	Botro del Conio
Lim. svinc. valle	Sbocco in 79
Lim. svinc. monte	Origine
Tipo svincolo	Totale
N. quadrante	113 III
Note	

Provincia	Sienna
N. elenco/ordine	81
Denominaz. elenco	Botro Valli Ronconi
Denominaz. cartog.	Botro di Valli Ronconi
Lim. svinc. valle	Sbocco in 79
Lim. svinc. monte	Incr. con retta q. TA327 (pod. monte) vs q. 298 (str. per Codiverno)
Tipo svincolo	Parziale
N. quadrante	113 III
Note	

Provincia	Sienna
N. elenco/ordine	82
Denominaz. elenco	Fosso del Romitorio
Denominaz. cartog.	
Lim. svinc. valle	Sbocco in 53
Lim. svinc. monte	Origine
Tipo svincolo	Totale
N. quadrante	113 III
Note	



TITOLO PROPRIETÀ

CONTRATTO PRELIMINARE

L'anno millenovecentonovantanove, il giorno otto del mese di aprile.

In Poggibonsi.

TRA LE SOTTOSCRITTE PARTI

- GAZZARRI NEVIO, nato a Volterra il 19 febbraio 1947 e residente in Colle di Val d'Elsa, Località le Grazie, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di unico titolare dell'omonima ditta individuale, con sede in Colle di Val d'Elsa, Frazione Poggio alla Staffa;

- TROSINO DANIELE, nato a Ponte (BN) il 15 aprile 1957 e residente in Poggibonsi, Via C. Iozzi;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Il Signor Gazzarri Nevio, nella predetta qualità, promette di vendere al Signor Trosino Daniele che promette di acquistare, per sè e/o per persona da nominare al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita, la proprietà superficiaria del seguente bene immobile sito nel Comune di Poggibonsi, Località Fosci e precisamente:

- Laboratorio artigianale posto al piano terreno, costituito da due locali principali e da alcuni vani adibiti a spogliatoi e w.c, con annesso resede esclusivo della superficie complessiva tra coperto e scoperto di circa metri quadrati due-milacinquecento (mq. 2.500).

Censito al N.C.E.U. del Comune di Poggibonsi alla Partita

1011060, foglio 17, particella 214, cat C/3, cl. 5, mq. 278,

R.C. Lire 3.113.600=, come risulta dalla denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Siena in data 10 giugno 1997, protocollo n. A01153/97.

Il terreno su cui detto fabbricato è stato edificato era censito al N.C.T al foglio 17, Particelle 256 di mq. 1.9025⁽¹⁾ e 214 di mq. 590.

La promessa di vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente l'immobile sopra descritto, ben noto alla parte promittente acquirente e comprende ogni accessorio, accessione, annessione, pertinenza e dipendenza.

Comprende, inoltre, tutti i diritti e gli obblighi contenuti nel titolo di provenienza di cui infra che la parte promittente acquirente⁽²⁾ di ben conoscere e accettare integralmente.

Il prezzo della presente promessa di vendita, è stato di comune accordo, tra le parti convenuto in complessive Lire 330.000.000= (trecentotrentamiloni) oltre I.V.A., da pagarsi come segue:

- quanto a Lire 30.000.000=

contestualmente alla firma del presente atto, a titolo di caparra confirmatoria da imputarsi in conto prezzo in sede di stipula del contratto definitivo di compravendita e di cui la parte promittente venditrice accusa ricevuta;

- e quanto a Lire 300.000.000= in sede di stipula del con-

tratto definitivo di compravendita, da effettuarsi entro e non oltre la data del 30 dicembre 1999.

La consegna materiale dell'immobile promesso in vendita, libero da persone e cose dovrà essere effettuata entro la data del 15 giugno 1999 e da tale data il promittente acquirente farà propri i frutti e ne sopporterà gli oneri.

Le parti dichiarano che fanno parte della promessa di vendita anche i seguenti beni: una fresa, un trapano marca BIMAK, un piccolo aspiratore, un compressore ed un motozappa.

Le parti di comune accordo convengono che ove il promittente venditore non rispetti gli obblighi assunti con il presente contratto, dovrà corrispondere al promittente acquirente una penale di Lire ottantamila (L. 80.000.000), ferma restando la facoltà di richiedere l'adempimento in forma specifica previsto dalla Legge.

Il promittente venditore dichiara di essere pieno ed esclusivo titolare del diritto di proprietà superficiaria dell'immobile promesso in vendita, per averlo costruito in proprio su parte del terreno assegnatogli dal Comune di Poggibonsi con atto a Rogito del Segretario Generale in data 24 giugno 1980 e registrato a Poggibonsi il 29 luglio 1980 al n. 1336 e trascritto a Siena il 27 ottobre 1980 al n. 5145 del Registro Particolare.

Dichiara, inoltre, che l'immobile stesso è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da oneri reali e

personali, apparenti e non apparenti e da vincoli di qualsiasi natura, volendo in caso contrario rispondere per l'evizione come per Legge ad eccezione dei vincoli indicati nel citato contratto e delle iscrizioni ipotecarie n. 510 del 2 maggio 1981 e n. 1042 del 19 novembre 1983 peraltro solo formalmente esistenti e che il promittente venditore si obbliga a cancellare, a sua cura e spese, prima della stipula del contratto definitivo di compravendita.

La parte promittente venditrice garantisce infine la regolarità urbanistica dell'immobile promesso in vendita.

Le spese relative al contratto definitivo di compravendita saranno a carico della parte acquirente, ad eccezione dell'I.N.V.I.M., come per Legge.

2) al 1° di cui sopra due parti di cui una per

Legg. 1981