

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: 3240 mq

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Zone	Tessuto urbano di formazione recente
Territorio Urbanizzato	1-Poggibonsi
	Aree ricadenti all'interno del centro abitato

Zone

Tessuto urbano di formazione recente

- [Art. 23 Tessuto urbano di formazione recente](#)

Territorio Urbanizzato

- [Art. 9 Unità Territoriali Organiche Elementari](#)

1-Poggibonsi

Aree ricadenti all'interno del centro abitato

Art. 9 Unità Territoriali Organiche Elementari

1. Il Piano Strutturale articola il Sistema del Territorio Urbanizzato in sei Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), di seguito elencate:

- - UTOE 1 - Poggibonsi;
- - UTOE 2 - Foci- Lame;
- - UTOE 3 - Drove;
- - UTOE 4 - Bellavista;
- - UTOE 5 - Pian dei Peschi;
- - UTOE 6 - Staggia Senese.

2. Ai sensi dell'art. 7 comma 2 del P.S., "il territorio urbanizzato è costituito dai centri abitati (centri storici, aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico ricettiva, attrezzature e servizi, parchi urbani, impianti tecnologici, lotti e spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria) e dalle relative aree di pertinenza (zone comprese entro le UTOE ma esterne ai centri abitati)". La perimetrazione del Sistema del territorio urbanizzato di cui alla Tav. 28 di P.S., coincidente con quella delle UTOE, corrisponde al perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14.

3. All'interno del perimetro di cui al precedente comma il Piano Operativo riconosce la presenza di aree rurali marginali e/o interstiziali alla struttura insediativa (aree agricole interne alle UTOE).

In tali aree si fa riferimento, per analogia, alla disciplina del territorio rurale di cui al Titolo IV Capo III delle presenti norme, con esclusione di possibilità edificatorie.

4. Il Piano Operativo definisce per ogni UTOE, con le modalità di cui al successivo articolo 10, un bilancio complessivo dei nuovi insediamenti, intesi come nuova edificazione e come interventi di trasformazione urbana da effettuarsi mediante piani attuativi, progetti unitari convenzionati e interventi di rigenerazione urbana previste nel territorio urbanizzato, verificandone la coerenza con i parametri stabiliti dal P.S.

Art. 23 Tessuto urbano di formazione recente

1. Il tessuto di formazione recente, corrispondente al Tessuto recente di prima periferia di PS, si è prevalentemente formato a seguito di atti di pianificazione (PRG o Piani di Lottizzazione), progressivamente succedutisi dal dopoguerra fino agli ultimi decenni. Il tessuto è caratterizzato da edilizia seriale aggregata, edifici residenziali originati da lottizzazioni e progetti unitari, edilizia di completamento e saturazione. L'impianto urbano, fortemente densificato e condizionato dalla presenza della ferrovia che opera una cesura fra le due parti della città, si caratterizza per la configurazione consolidata, mentre il patrimonio edilizio non presenta elementi di particolare valore architettonico. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee B di cui al D.M. 1444/68. Il P.O. integra e specifica gli obiettivi e gli indirizzi del P.S., attraverso l'analisi dei tessuti urbanizzati della città contemporanea (morfotipi) secondo le indicazioni di cui all'Allegato 2 del PIT "Linee guida per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati della città contemporanea". In particolare:

- nell'ambito urbano di Poggibonsi gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con gli obiettivi relativi alle tipologie TR2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto e TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali;
- nell'ambito urbano di Bellavista e Staggia Senese gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con gli obiettivi relativi alle tipologie TR 4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata e TR 5 Tessuto pavillonaire.

2. Il P.O. prevede operazioni di riqualificazione del tessuto, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica che assicurino il rinnovo del patrimonio edilizio ed il suo miglioramento sia sotto il profilo strutturale ed ambientale che della qualità tipologica ed architettonica; gli interventi dovranno in generale essere rivolti ad assicurare il miglioramento delle prestazioni energetiche, il potenziamento delle infrastrutture e dei servizi ed essere finalizzati al miglioramento dell'immagine urbana e delle relazioni paesaggistiche. La mobilità dovrà essere articolata in modo da favorire la separazione tra flussi urbani e locali, con particolare attenzione alla creazione di percorsi protetti per la mobilità dolce, favorendo l'accessibilità alle diverse parti della città.

3. Sulla generalità del patrimonio edilizio diverso da quello di cui al successivo comma 4 sono possibili interventi fino alla sostituzione edilizia ed all'ampliamento, anche attraverso operazioni di accorpamento e rifusione di corpi edilizi. Gli interventi di sostituzione edilizia dovranno comunque essere attuati nel rispetto dei caratteri dell'impianto urbano consolidato, con particolare attenzione agli allineamenti rispetto alla viabilità ed agli spazi pubblici, alla continuità del tessuto edilizio, ai rapporti con l'edificato al contorno. In presenza di volumi impropri, quali superfetazioni o manufatti incoerenti con la tipologia, sono ammesse limitate modifiche volumetriche o della sagoma, finalizzate alla contestualizzazione ed alla riqualificazione tipologica e formale dei manufatti incongrui. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non

possono comportare un aumento di SUL o volume superiore al 10% rispetto alla situazione esistente ed autorizzata. Al fine di incentivare il rinnovo e la riqualificazione del tessuto edilizio, in caso di sostituzione edilizia è ammesso un aumento fino al 15%, purché non comporti aumento dei piani fuori terra superiore ad uno rispetto allo stato esistente, ferme restando le dotazioni obbligatorie di parcheggi pertinenziali previste nei casi di cui all'art. 38 comma 5 delle presenti norme.

4. Gli elaborati grafici di P.O. individuano gli organismi edilizi e le parti di tessuto di valore storico, architettonico e testimoniale, per i quali tutti gli interventi devono essere attuati nel rispetto dei criteri e delle disposizioni di cui al precedente art. 17. Per gli edifici ed i complessi edilizi classificati "di rilevante valore" sono ammessi interventi fino al restauro conservativo. Per gli edifici ed i complessi edilizi in aggregazione seriale con tipologia di impianto si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 22 comma 4. Per l'edilizia di intasamento si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 22 comma 5.

5. Per gli edifici residenziali con originaria tipologia mono o bifamiliare dotati di proprio resede, anche qualora oggetto di frazionamenti successivi purché antecedenti alla data di adozione del PO, sono ammessi interventi di modesto ampliamento sul lotto o in altezza attraverso operazioni di riqualificazione tipologica e formale degli immobili volti al miglioramento delle condizioni abitative. Tali interventi potranno anche determinare aumenti di volume e/o SUL superiori ai limiti di cui al precedente comma 3, purché nel rispetto del rapporto di copertura non superiore al 40% del lotto, altezza massima non superiore a due piani fuori terra, indice di utilizzazione fondiaria (Uf) non superiore a 0,5 mq/mq.

6. Per gli organismi edilizi residenziali diversi da quelli di cui ai commi 4 e 5, ai fini della riqualificazione architettonica ed energetica ed in deroga ai parametri del comma 3, sono ammessi interventi di riconfigurazione unitaria dei prospetti, anche con interventi di "richiusura" dell'involucro, finalizzati alla riqualificazione complessiva dell'edificio ed alla realizzazione di parti comuni, quali porticati e loggiati, controfacciate, ecc. Sono inoltre ammessi interventi di modifica della copertura al fine di poter realizzare spazi quali terrazze verdi e servizi comuni, nella misura massima del 30 % della superficie coperta, con altezza non superiore ai 3 m. Tali interventi non potranno determinare la formazione di nuove unità abitative. Ove la riqualificazione avvenga per parti, l'intervento dovrà essere inserito in un progetto generale condiviso da tutti i proprietari.

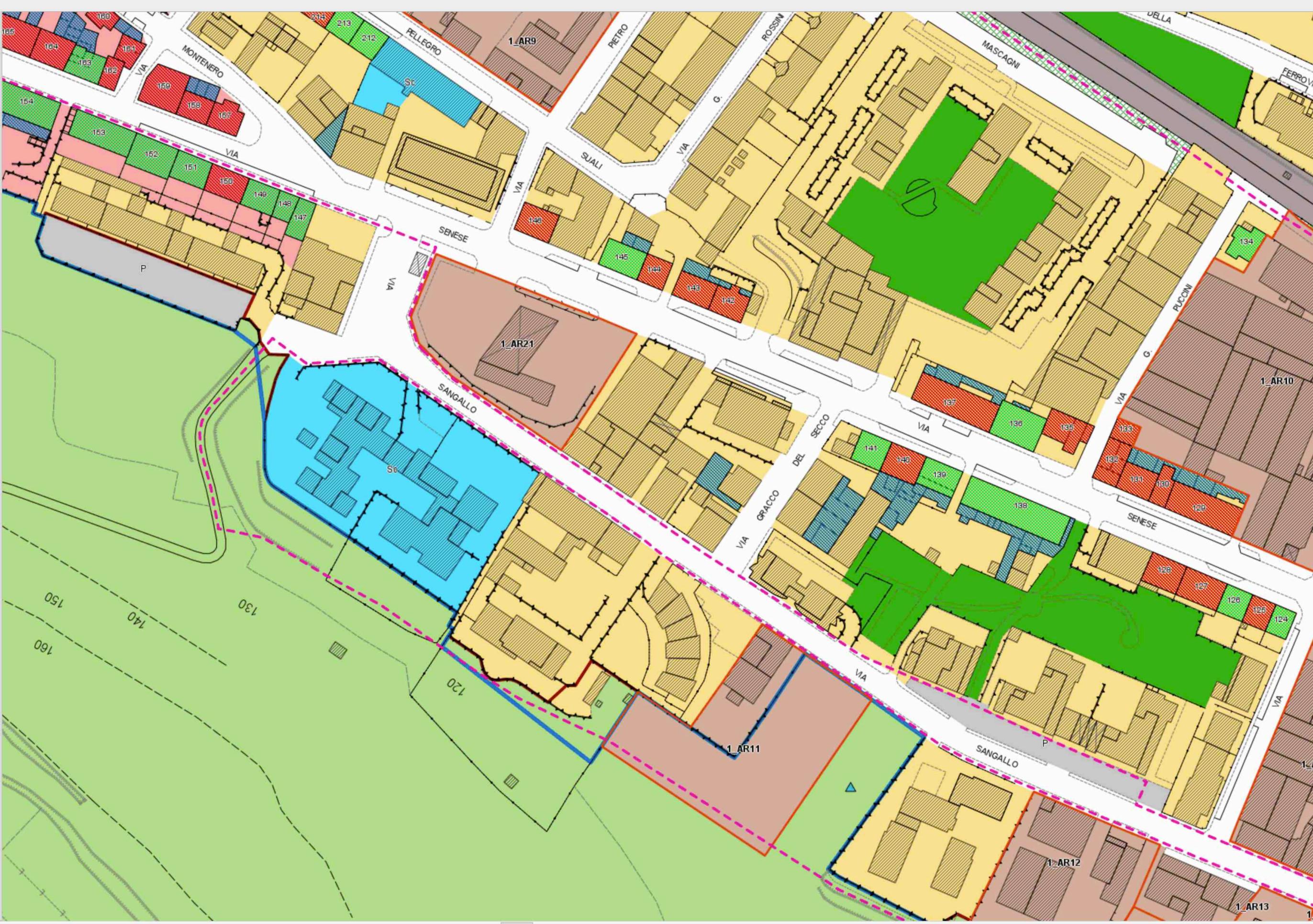
7. Nelle aree individuate negli elaborati di P.O. come "Ambiti di degrado e riqualificazione", gli interventi sul patrimonio edilizio esistente eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa (nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma 3) e/o comportanti il mutamento di destinazione d'uso sono subordinati ad un progetto unitario convenzionato di riqualificazione degli edifici e delle aree scoperte. Gli interventi con incidenza sugli standard e sulle opere di urbanizzazione sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo.

8. All'interno dell'ambito di cui al presente articolo è prevalente la funzione residenziale, in forma integrata con le attività commerciali di vicinato, direzionali e di servizio. I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi nel rispetto della disciplina di cui all'art. 57 delle presenti norme.

9. Per l'area "ex B2" ubicata in via San Gimignano ed individuata con specifica simbologia negli elaborati grafici (PRU), è ammesso, subordinatamente a permesso di costruire convenzionato, il completamento degli interventi già previsti nella specifica scheda del previgente RU1.

10. Al fine di salvaguardare le caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio ed i relativi standard

abitativi, la creazione di nuovi alloggi mediante frazionamento e/o mutamento di destinazione d'uso è condizionata alla sussistenza dei seguenti requisiti: a) presenza di almeno due vani abitabili, dotati di luce ed areazione diretta; b) presenza di un ulteriore vano per servizi igienico-sanitari; c) accesso autonomo dalla strada pubblica o dalle parti comuni. Non è comunque ammesso il mutamento a destinazione residenziale di unità immobiliari ubicate al piano terra aventi affaccio dei vani abitabili a distanza minore di 5 m dalle aree pubbliche e 3 m dagli spazi condominiali.



Superficie area selezionata: 3240 mq

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Zone	Tessuto urbano di formazione recente
Territorio Urbanizzato	1-Poggibonsi
	Aree ricadenti all'interno del centro abitato

Scala di Piano 1:2000
 Riepilogo Normativa (nuova finestra)