



COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA

Provincia di Siena

REGOLAMENTO URBANISTICO

**Variante al
Regolamento Urbanistico**
per interventi puntuali all'interno del
territorio urbanizzato individuato ai sensi
dell'art. 224 della L.R. 65/2014 e
contestuale variante al Piano Strutturale

Arch. Gabriele Banchetti

Progettista della variante

Dott. Geol. Simone Raspolini

Indagini geologiche e idrauliche della variante

Fabrizio Nepi

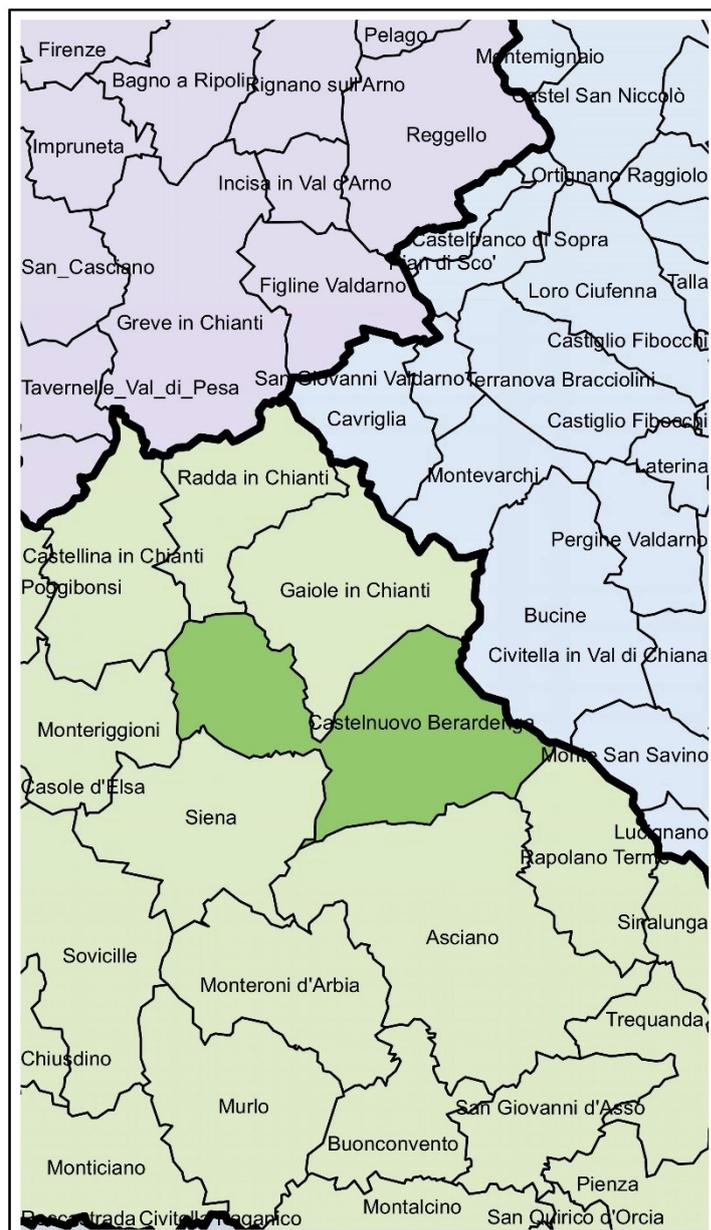
Sindaco

Arch. Paola Dainelli

Responsabile del Procedimento

Dott. Roberto Gamberucci

Garante della Comunicazione



Adozione: Delibera di Consiglio Comunale nr. 54 del 04.07.2019

Data: Novembre 2019

Approvazione:

**All.
15b**

Schede norma delle zone R - Er

Allegato alla Tav.15 – Norme Tecniche di Attuazione

COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA

Provincia di Siena

REGOLAMENTO URBANISTICO

Schede Norma

R – Aree e/o immobili soggetti a recupero urbanistico interne agli ambiti urbani

Er – Aree e/o immobili soggetti a recupero ambientale e/o urbanistico nel territorio aperto

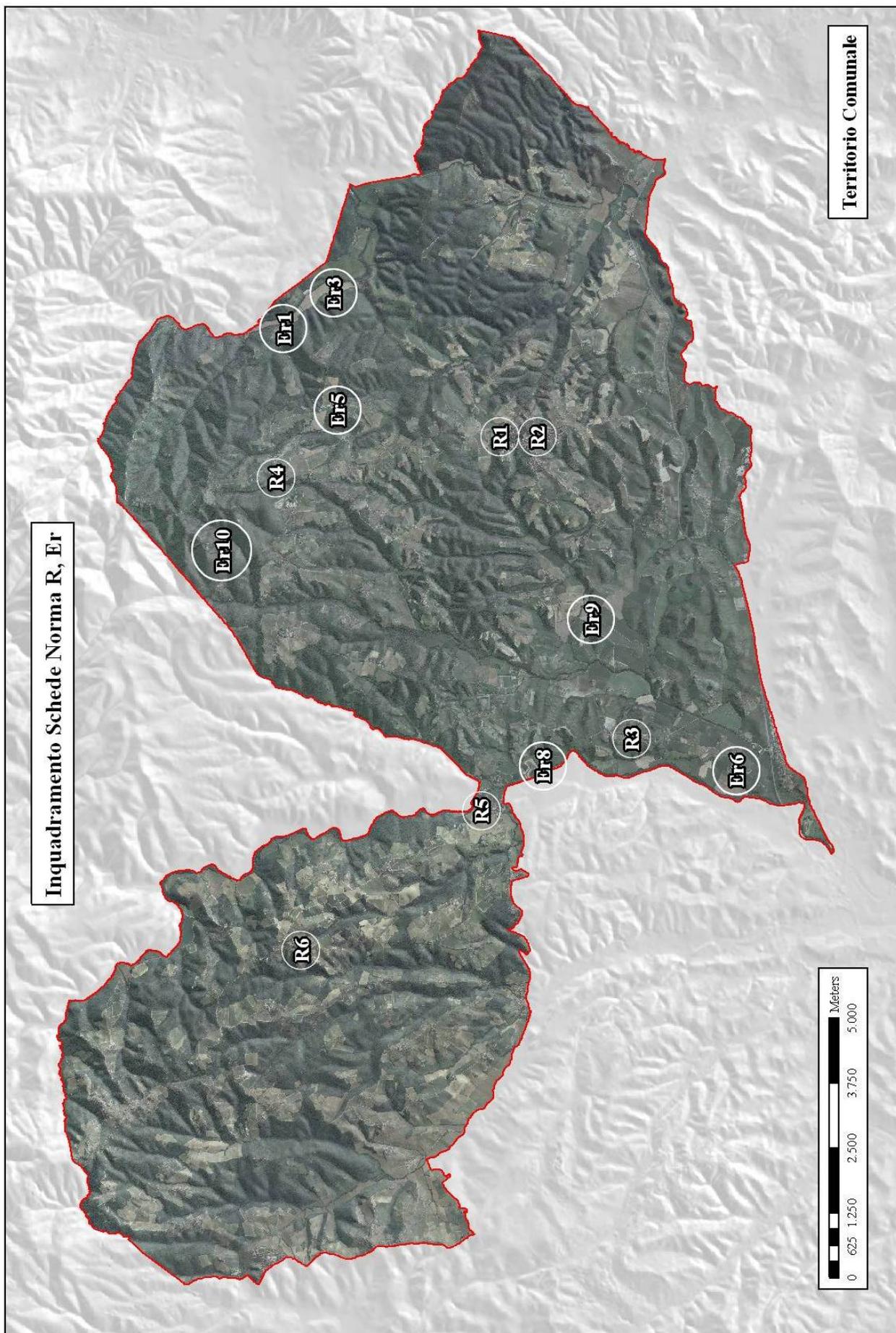
Allegato 15 b

Giugno 2019

INDICE

INQUADRAMENTO SCHEDE NORMA.....	5
R – AREE E/O IMMOBILI SOGGETTI A RECUPERO URBANISTICO INTERNE AGLI AMBITI URBANI.....	9
R1 – Complesso immobiliare in Castelnuovo Berardenga, Via del Chianti.....	11
R2 – Complesso immobiliare “La Vigna” in Castelnuovo Berardenga.....	13
R3 – Complesso immobiliare in Monteaperti, Via dei Ghibellini.....	15
R4 – Scuola di San Gusmè	17
R5 – Circolo Filarmonica di Pianella.....	21
R6 – Ex scuola di Pievasciata	23
R7 – Ex bocciodromo in Castelnuovo Berardenga	25
ER – AREE E/O IMMOBILI SOGGETTI A RECUPERO AMBIENTALE E/O URBANISTICO NEL TERRITORIO APERTO.....	27
Er1 – Complesso immobiliare “Molino di Capraia”.....	29
Er2 – Complesso immobiliare “Podere Ambra I”.....	31
Er3 – Complesso immobiliare “Podere Il Burrone”.....	33
Er4 – Complesso immobiliare “Podere Ambra II”.....	35
Er5 – Complesso immobiliare “Villa Arceno”	37
Er6 – Complesso immobiliare “Sant’Ansano a Dofana”	41
Er7 – Complesso immobiliare “Podere Bagnaccio”	43
Er8 – Ex Cava Pianella	45
Er9 – Complesso immobiliare “Podere Carnano”-“Podere Santa Cecilia”	49
Er10 – Complesso immobiliare “Podere Scandelaia”	51
Er11 – Complesso immobiliare “Podere Arceno di Sopra”	53

INQUADRAMENTO SCHEDE NORMA



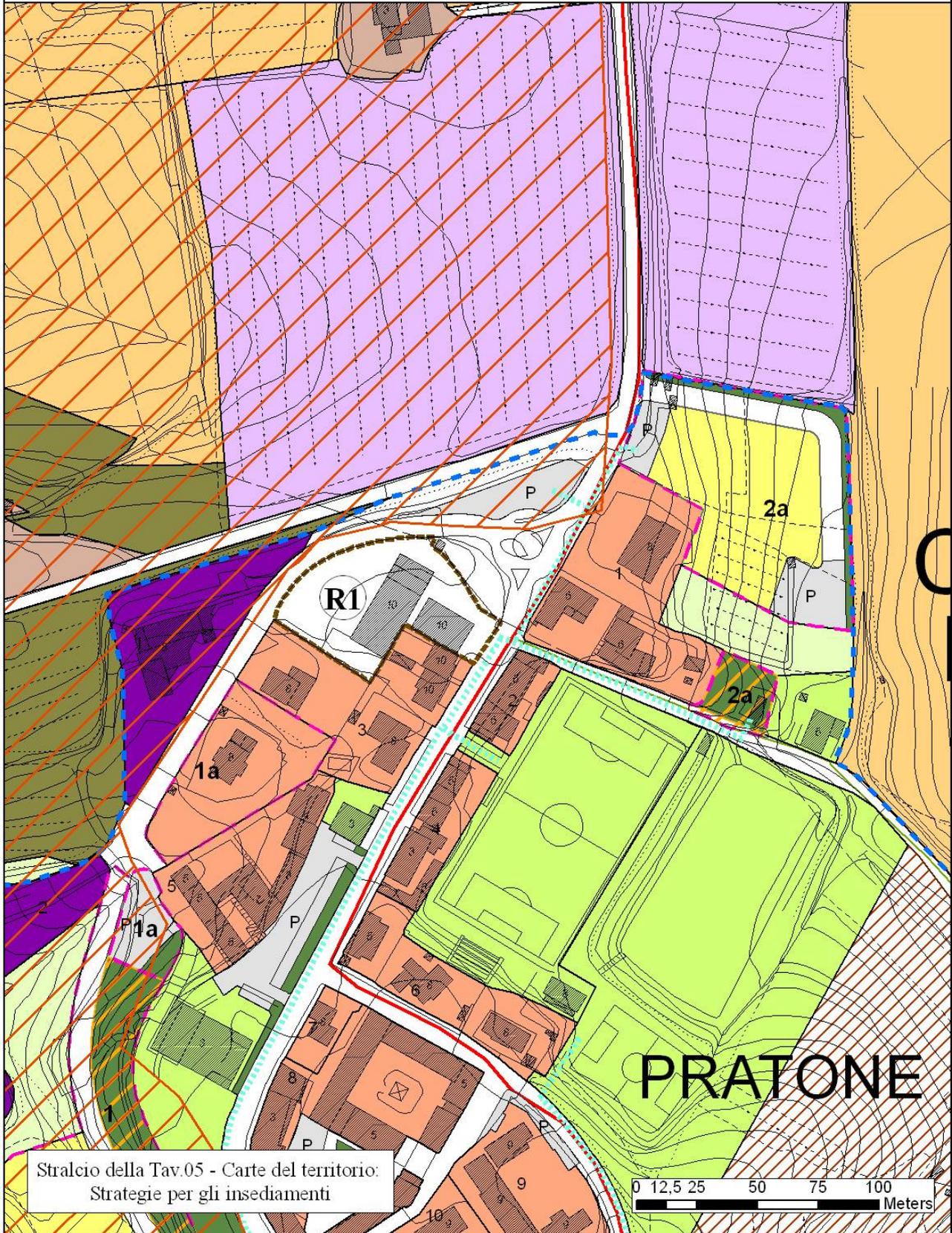
Estratto delle carte Tavv.04-05-06-07-08-09-10-11 - Legenda

Sistema infrastrutturale stradale	
Classificazione per competenza	
	Regionale
	Provinciale
	Comunale
	Strade vicinali
	Strada di nuova previsione
	Tracciato ferroviario
	Edifici e beni storico - architettonici
	Patrimonio edilizio presente al 1954
	Edifici non accessibili
	Edifici minori
	Zona E2 - Aree agricole extraurbane di tutela degli insediamenti
	Zone F2 - Aree del territorio aperto destinate ad attrezzature pubbliche
	Aree di pertinenza dei centri minori, degli aggregati e dei beni storico-architettonici
	Centri appartenenti al sistema urbano provinciale censiti nell'Atlante del PTC della Provincia di Siena
	Persistenze del paesaggio agrario
	Aree estrattive (fonte PAERP Siena)
	Attività produttive e/o estrattive nel territorio aperto
	Aree e/o immobili soggetti a recupero ambientale e/o urbanistico nel territorio aperto
	Attività turistico-ricettive nel territorio aperto
	Ambiti urbani e/o di influenza urbana
	Confine comunale
Uso del suolo agricolo	
	Pascolo
	Bosco
	Vegetazione ripariale
	Oliveto
	Fabbricati rurali e resedi
	Vigneto
	Orti periurbani
	Seminativo
	Corsi d'acqua e invasi
	Aree estrattive e cave dismesse
	Zone A - Insediamenti storici di particolare interesse architettonico e urbanistico
	Zone B1 - Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria
	Zone B2 - Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette ad intervento diretto convenzionato
	Zone C1 - Aree destinate a insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi in corso di esecuzione
	Zone C2 - Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi convenzionati
	Zone D1c - Insediamenti a carattere commerciale muniti delle opere di urbanizzazione primaria
	Zone D1m - Insediamenti a carattere commerciale e produttivo muniti delle opere di urbanizzazione primaria
	Zone D1p - Insediamenti a carattere produttivo muniti delle opere di urbanizzazione primaria
	Zone D2c - Aree destinate a nuovi insediamenti a carattere commerciale soggette a piani attuativi convenzionati
	Zone D2m - Aree destinate a nuovi insediamenti a carattere commerciale e produttivo soggette a piani attuativi convenzionati
	Zone D2p - Aree destinate a nuovi insediamenti a carattere produttivo soggette a piani attuativi convenzionati
	Zone E1 - Aree agricole extraurbane
	Zone E2 - Aree agricole extraurbane di tutela degli insediamenti
	Zone E3 - Aree agricole integrative degli insediamenti
	Zone E4 - Aree agricole periurbane
	Zone F1 - Aree destinate a verde pubblico
	Zone F2 - Aree destinate ad attrezzature pubbliche
	Zone F3 - Aree destinate a verde privato
	Zone F4 - Aree destinate a servizi privati di interesse generale
	Zone T - Aree destinate a servizi turistico-ricettivi interne agli ambiti urbani
	Zone P - Aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico
	Zone R - Aree e/o immobili soggetti a recupero urbanistico interne agli ambiti urbani
	Zone Ed - Attività produttive e/o estrattive nel territorio aperto
	Zone Er - Aree e/o immobili soggetti a recupero ambientale e/o urbanistico nel territorio aperto
	Zone Et - Attività turistico-ricettive nel territorio aperto
	Aree da cedere in perequazione all'Amministrazione Comunale interne ai comparti soggetti a piani attuativi
	Comparti soggetti a piano attuativo o ad intervento diretto convenzionato
	Corridoio infrastrutturale
	Percorsi pedonali - Piste ciclabili
	Ambiti urbani e/o di influenza urbana
	Vincolo cimiteriale
	Classe di valore degli edifici
	Edifici minori
	Edifici non accessibili
	Aree di pertinenza dei centri minori, degli aggregati e dei beni storico-architettonici

R – Aree e/o immobili soggetti a recupero urbanistico interne agli ambiti urbani



R1 - Complesso immobiliare in Castelnuovo Berardenga, Via del Chianti



Stralcio della Tav.05 - Carte del territorio:
Strategie per gli insediamenti

R1 – Complesso immobiliare in Castelnuovo Berardenga, Via del Chianti

Descrizione dell'area:

L'area è ubicata nella parte nord del centro abitato di Castelnuovo Berardenga lungo la strada del Chianti. Il precedente strumento urbanistico definiva l'area a destinazione produttiva e artigianale. Attualmente il complesso immobiliare è costituito da due edifici a destinazione produttiva che presentano elementi di criticità ambientale rispetto agli insediamenti circostanti; è volontà dei titolari dell'azienda trasferirsi in zona produttiva più idonea anche dal punto di vista funzionale. Gli edifici sono censiti all'interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio produttivo n.30.

Obiettivi da perseguire:

Riqualificare l'area a destinazione produttiva e artigianale verso una destinazione residenziale e servizi nell'ottica del trasferimento dell'attuale attività artigianale dal Capoluogo ad altre aree del territorio comunale destinate ad attività produttive.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art. 16 delle NTA: residenziale, artigianale di servizio, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, direzionale, di servizio pubbliche e private, produttiva in assenza di intervento di recupero.

Strumenti attuativi:

Piano di Recupero così come definito all'art. 12.3 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = 1.500 mq

RC = SC/SF = 35%

H max = 3 piani

Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.15.12 delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati e privati di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all'art.17.4 delle NTA. Gli standard pubblici saranno pari a 1.000 mq, di cui 600 mq destinati a parcheggi pubblici e 250 mq destinati a verde di arredo urbano.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

La nuova edificazione dovrà tenere di conto del contesto urbano esistente con particolare attenzione alla presenza della Fattoria di Felsina. I parcheggi pubblici dovranno essere ubicati nella parte prospiciente la strada principale (Strada del Chianti), al fine di migliorare la sosta pubblica su questo asse, mentre il verde di arredo urbano dovrà essere collocato lungo la via Porcellotti e all'interno del parcheggio pubblico, anche con funzioni di mitigazione paesaggistica verso la Fattoria di Felsina; essi dovranno essere coordinati progettualmente con le aree pubbliche adiacenti, che dovranno essere completate a cura del soggetto proponente il Piano di Recupero. Nelle nuove costruzioni si dovranno utilizzare materiali tradizionali tipici anche se in forme architettoniche contemporanee, evitando materiali e colori paesaggisticamente dissonanti con il contesto urbano circostante. Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali del verde pubblico e del verde privato essi dovranno fare riferimento agli indirizzi di cui all'art. 20.5 delle NTA. In assenza di recupero potranno permanere le attuali destinazioni d'uso e gli interventi ammissibili sono quelli di cui all'art. 18 delle NTA fino alla ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso. Per quanto riguarda le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica si fa riferimento agli artt.20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Per quanto non specificato si fa riferimento alle norme di carattere generale contenute nelle NTA. Le opere di urbanizzazione previste dovranno essere eseguite dai privati attraverso una convenzione garantita da apposita fideiussione ai sensi dell'art. 12.3 delle NTA.

R2 – Complesso immobiliare “La Vigna” in Castelnuovo Berardenga

Descrizione dell’area:

L’area corrisponde alla zona di recupero interessata dal complesso immobiliare denominato “La Vigna” e da una porzione di area antistante la nuova RSA e posta lungo la strada delle Crete Senesi. Il complesso è già stato oggetto di Piano di Recupero in corso di attuazione e interessato da una variante urbanistica allo stesso solo adottata. Gli edifici sono censiti all’interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio urbano n.821.

Obiettivi da perseguire:

Completare il Piano di Recupero approvato e la Variante adottata consentendo per le singole unità minime di intervento destinazioni d’uso diverse da quelle già previste, adeguando lo stesso piano per quanto riguarda gli standard pubblici.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art. 16 delle NTA: residenziale, artigianale di servizio, commerciale di vicinato, medie strutture di vendita, pubblici esercizi, direzionale, di servizio pubbliche e private.

Strumenti attuativi:

Piano di Recupero così come definito all’art. 12.3 delle NTA.

Parametri urbanistici:

Parametri urbanistici del Piano di Recupero approvato e Variante allo stesso adottata. Sono consentiti gli ecoincentivi di cui all’art.21 delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati e privati di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all’art.17.4 delle NTA, senza deroghe anche se il complesso è definito Zona A.

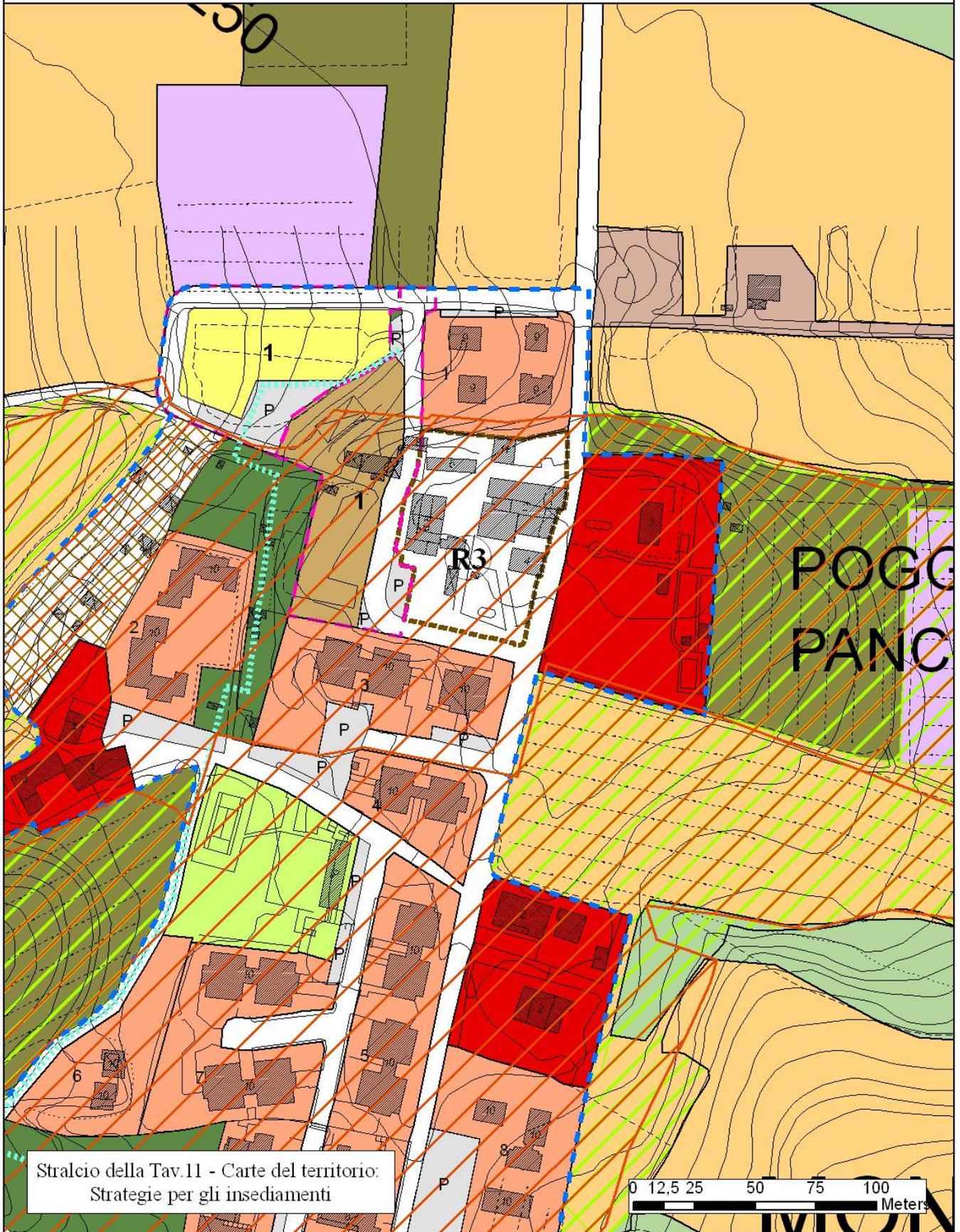
Standard pubblici = cessione dell’area di 1.250 mq destinati dal RU a verde pubblico, parcheggi pubblici e nuova viabilità pubblica posta tra la nuova RSA e la strada delle Crete Senesi, come individuata nella Tav.05 di RU. Per quanto riguarda la dotazione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico di cui al DM 1464/68, questi non vengono realizzati in quanto deve essere garantito l’uso pubblico permanente dei parcheggi di relazione di cui all’art.17.4 e in quanto devono essere cedute gratuitamente le aree poste a destra della viabilità per la risistemazione urbanistica dell’area posta tra la nuova RSA e la strada delle Crete Senesi e per realizzare la nuova viabilità, il verde pubblico e il parcheggio pubblico così come definito dalle carte di RU.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Gli spazi di relazione e i relativi spazi di manovra per le attività commerciali e assimilate di cui all’art. 17.4 delle NTA dovranno essere sempre aperti al pubblico. Nella parte ad est del complesso architettonico lungo la viabilità pubblica dovrà essere garantito un percorso pedonale di uso pubblico, come definito nella Tav. 05 di RU, protetto da idonea vegetazione che colleghi la parte a sud dell’insediamento con il centro storico. Gli interventi previsti dovranno rispettare le categorie di intervento e gli indirizzi contenuti agli artt. 18 e 19 delle NTA; particolare attenzione dovrà essere posta nell’uso dei nuovi materiali da utilizzare nel recupero architettonico degli immobili esistenti. Gli spazi aperti del complesso non destinati a parcheggi privati dovranno costituire spazi di relazione aperti al pubblico al fine di favorire forme di aggregazione e socializzazione in continuità con il centro storico. Per quanto riguarda le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica si fa riferimento agli artt.20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Per quanto non specificato si fa riferimento alle norme di carattere generale contenute nelle NTA. La convenzione già stipulata in occasione del Piano di Recupero vigente continuerà la sua validità fino alla Variante al Piano di Recupero che dovrà contenere le prescrizioni di cui alla presente scheda con la stipula di una nuova convenzione.



R3 - Complesso immobiliare in Monteperti, Via dei Ghibellini



Stralcio della Tav.11 - Carte del territorio:
Strategie per gli insediamenti

0 12,5 25 50 75 100 Meters

R3 – Complesso immobiliare in Monteperti, Via dei Ghibellini

Descrizione dell'area:

L'area è ubicata nella parte nord del centro abitato di Monteperti, lungo la Via dei Ghibellini. In tale comparto era già operante una Variante al PRG finalizzata al recupero urbanistico dell'area e degli immobili. Il complesso costituisce uno degli aggregati originariamente agricoli intorno ai quali si è sviluppato l'insediamento di Monteperti. Gli edifici sono censiti all'interno del SIT comunale con le schede del patrimonio urbano n. 584, 587, 588, 590 e 940.

Obiettivi da perseguire:

Riqualificare l'area e gli immobili al fine di inserire il complesso in buona parte di valore storico e architettonico, nell'ambito del nuovo contesto urbano.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art. 16 delle NTA: residenziale, artigianale di servizio, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, direzionale, di servizio pubbliche e private, produttiva in assenza di intervento di recupero.

Strumenti attuativi:

Piano di Recupero così come definito all'art. 12.3 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente

RC= SC/SF = non superiore a quella esistente anche a seguito della demolizione dei manufatti di minore valore.

H max = H esistente

Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.15.12 delle NTA.

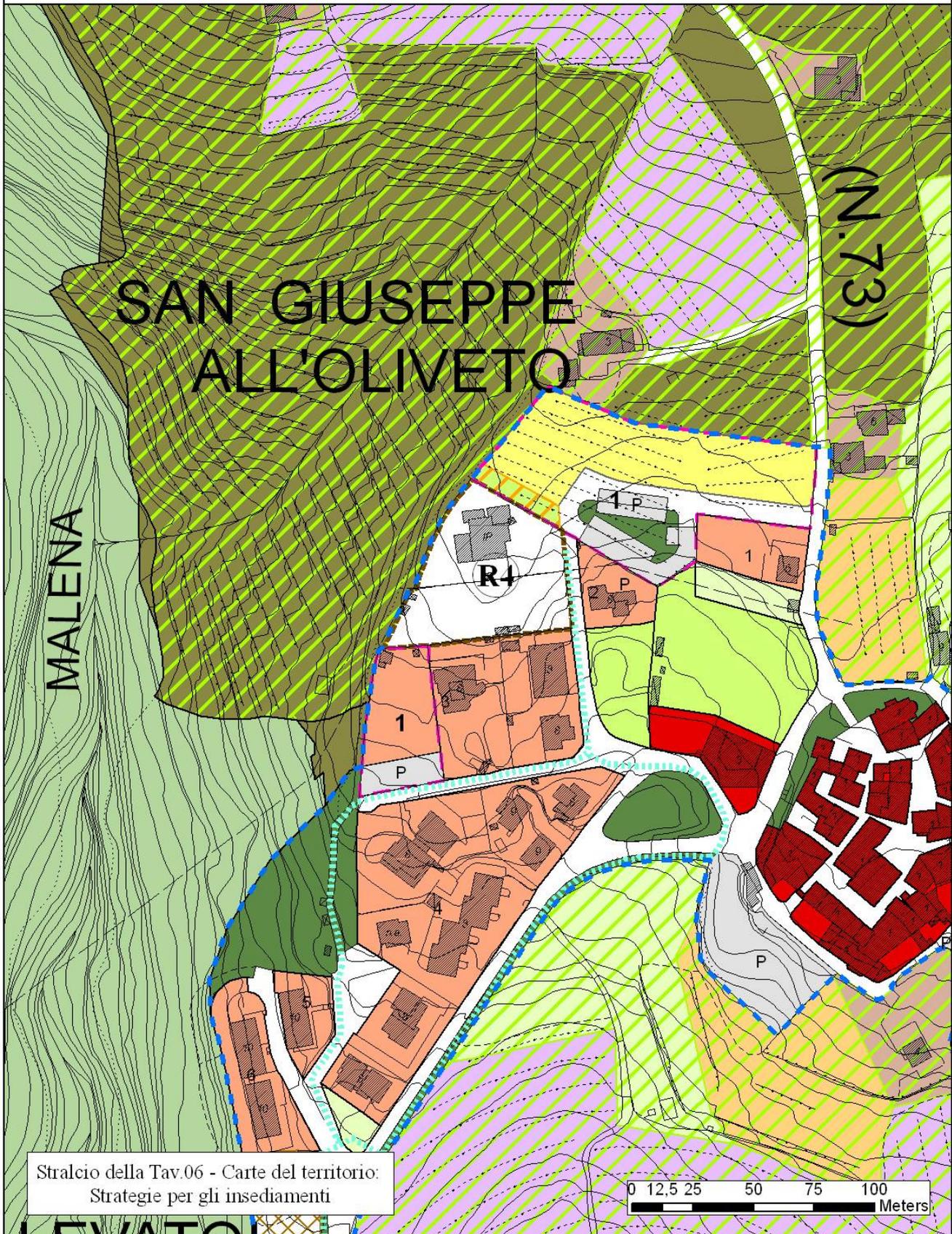
Le superfici da destinare a parcheggi privati devono rispettare i minimi previsti all'art.17.4 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Il recupero, da attuare attraverso il P. di R., dovrà essere finalizzato a riorganizzare il tessuto edilizio e urbanistico per ricontestualizzarlo con gli isolati circostanti; esso avverrà prevalentemente con la demolizione e ricostruzione degli edifici di minore pregio, quando anche antecedenti al 1954 e rientranti nelle classi di valore di cui all'art.19 delle NTA. Gli interventi previsti dovranno rispettare le categorie di intervento e gli indirizzi contenuti agli artt. 18 e 19 delle NTA; particolare attenzione dovrà essere posta nell'uso dei nuovi materiali da utilizzare nel recupero architettonico degli immobili esistenti. Lo spazio, attualmente libero da edifici e da giardini privati posto a sud e a sud-ovest del comparto, dovrà essere destinato a spazio pubblico (parcheggi, verde pubblico, piazza) raggiungibile pedonalmente da Via dei Ghibellini, tale da costituire una centralità per il borgo di Monteperti, collegato ad eventuali funzioni di servizio poste ai piani terra dei fabbricati da recuperare. Nelle nuove costruzioni si dovranno utilizzare materiali tradizionali tipici anche se in forme architettoniche contemporanee, evitando materiali e colori paesaggisticamente dissonanti con il contesto urbano circostante. Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali del verde pubblico e del verde privato essi dovranno fare riferimento agli indirizzi di cui all'art. 20.5 delle NTA. In assenza di recupero potranno permanere le attuali destinazioni d'uso e gli interventi ammissibili sono quelli di cui all'art. 18 delle NTA fino alla ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso. Per quanto riguarda le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica si fa riferimento agli artt.20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Per quanto non specificato si fa riferimento alle norme di carattere generale contenute nelle NTA. Le opere di urbanizzazione primaria e gli standard saranno valutati e quantificati in sede di progettazione di Piano Attuativo e dovranno essere compatibili con lo stato dei luoghi anche in relazione alla struttura storica dell'insediamento. Ai fini dell'adeguamento delle urbanizzazioni l'A.C. potrà subordinare il Piano di Recupero alla stipula di apposita convenzione supportata da fideiussione.



R4 - Scuola di San Gusmè



Stralcio della Tav.06 - Carte del territorio:
Strategie per gli insediamenti

0 12,5 25 50 75 100
Meters

R4 – Scuola di San Gusmè

Descrizione dell'area e dell'immobile:

L'area e l'immobile sono ubicati nella parte nord ovest del centro abitato di San Gusmè con accesso da Via Martiri del Palazzaccio. L'edificio scolastico è censito all'interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio urbano n.560.

Obiettivi da perseguire:

Riqualificare l'area tramite il recupero dell'edificio scolastico nell'ambito del contesto urbano, dotandola di spazi a verde e parcheggi pubblici. Nel caso di ampliamento della scuola, le aree al contorno dovranno essere utilizzate anche per la riqualificazione dell'immobile ed il criterio di ampliamento sarà quello definito all'art.31.15 delle NTA. Nell'ipotesi che il suddetto immobile dovesse essere alienato con destinazioni diverse in quanto non più necessario all'uso scolastico, i parametri da utilizzare sono quelli specificati nella presente scheda norma.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art. 16 delle NTA: di servizio pubbliche e private, residenziale, artigianale di servizio, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, direzionale.

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto così come definito all'art. 10.2 delle NTA nel caso del mantenimento della funzione scolastica; Piano di Recupero così come definito all'art. 12.3 delle NTA nel caso di cambio di destinazione d'uso.

Parametri urbanistici:

SUL max: nel caso di intervento ai sensi dell'art.31.15 delle NTA la SUL è determinata in base ai criteri e alle norme di legge vigenti, nonché alle caratteristiche paesaggistiche e ambientali dell'area. Nel caso di cambio di destinazione d'uso per funzioni diverse da quella scolastica, la SUL consentita è pari a quella esistente (420 mq) incrementata del 40%, per un totale di S.U.L. pari a 600 mq.

$RC = SC/SF = 30\%$

H max = 2 piani

Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.15.12 delle NTA e gli ecoincentivi di cui all'art.21 delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati e privati di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all'art.17.4 delle NTA.

Per quanto riguarda gli standard pubblici si dovrà rispettare quanto previsto all'art.12.3 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

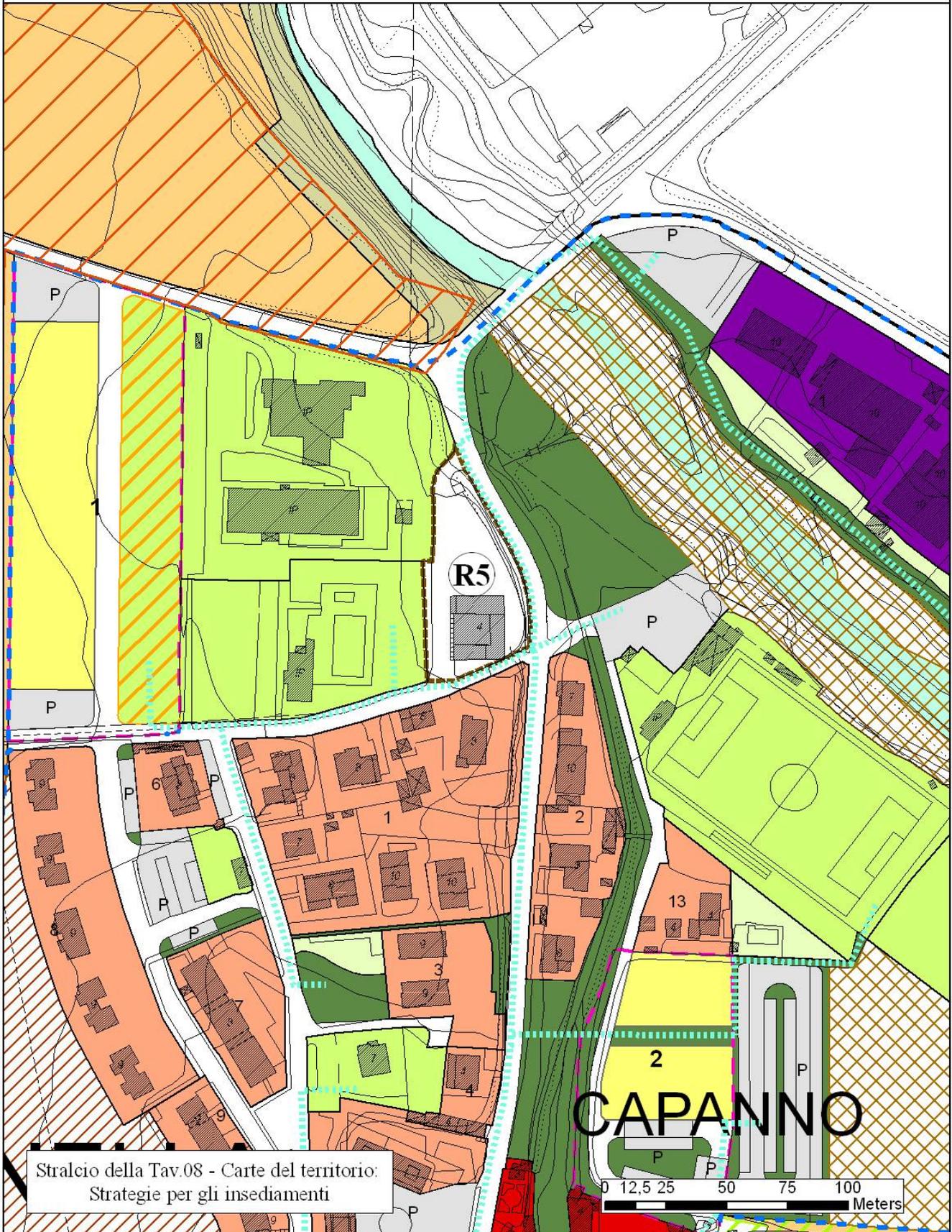
Eventuali ampliamenti della scuola dovranno essere realizzati nel rispetto della tipologia esistente e nel rispetto del contesto paesaggistico e urbanistico storicizzato. Gli interventi previsti dovranno rispettare le categorie di intervento e gli indirizzi contenuti agli artt. 18 e 19 delle NTA. Nel caso di Piano di Recupero determinato da cambio di destinazione d'uso, gli standard da reperire dovranno essere ubicati in continuità con la zona F2 in cessione contenuta nel comparto zona C2 n.1 in modo tale da avere maggiore organicità nelle aree a destinazione pubblica. A tale scopo sarà anche possibile, in alternativa, ricollocare in modo unitario e lungo la viabilità pubblica nell'ambito del Piano di Recupero tutte le aree a destinazione pubblica, sia quelle del comparto zona C2 n.1 che quelle della presente scheda, per renderle maggiormente accessibili.

Particolare attenzione dovrà essere posta nell'uso dei nuovi materiali da utilizzare nel recupero architettonico degli immobili esistenti e nella costruzione di nuovi volumi. In particolare nelle nuove costruzioni si dovranno utilizzare materiali tradizionali tipici anche se in forme architettoniche contemporanee, evitando materiali e colori paesaggisticamente dissonanti con il contesto urbano circostante.

Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali del verde pubblico e del verde privato essi dovranno fare riferimento agli indirizzi di cui all'art. 20.5 delle NTA. Per quanto riguarda le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica si fa riferimento agli artt.20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Per quanto non specificato si fa riferimento alle norme di carattere generale contenute nelle NTA.



R5 - Circolo Filarmonica di Pianella



Stralcio della Tav.08 - Carte del territorio:
Strategie per gli insediamenti

0 12,5 25 50 75 100
Meters

R5 – Circolo Filarmonica di Pianella

Descrizione dell'area e dell'immobile:

L'area è ubicata nella parte nord del centro abitato di Pianella lungo Via delle Fonti. Attualmente il complesso immobiliare è costituito da un edificio censito all'interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio urbano n.214, in parte utilizzato con destinazione ricreativa (Circolo della *Società Filarmonica di Pianella*) ed in parte ad attività direzionale, pubblici esercizi e di servizio pubblico e privato.

Obiettivi da perseguire:

Valorizzare l'immobile anche per funzioni diverse da quelle attuali.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art. 16 delle NTA: residenziale, artigianale di servizio, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, direzionale, di servizio pubbliche e private.

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto convenzionato così come definito all'art. 13 delle NTA

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente (800 mq)

RC = SC/SF = RC esistente

H max = 2 piani

Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.15.12 delle NTA.

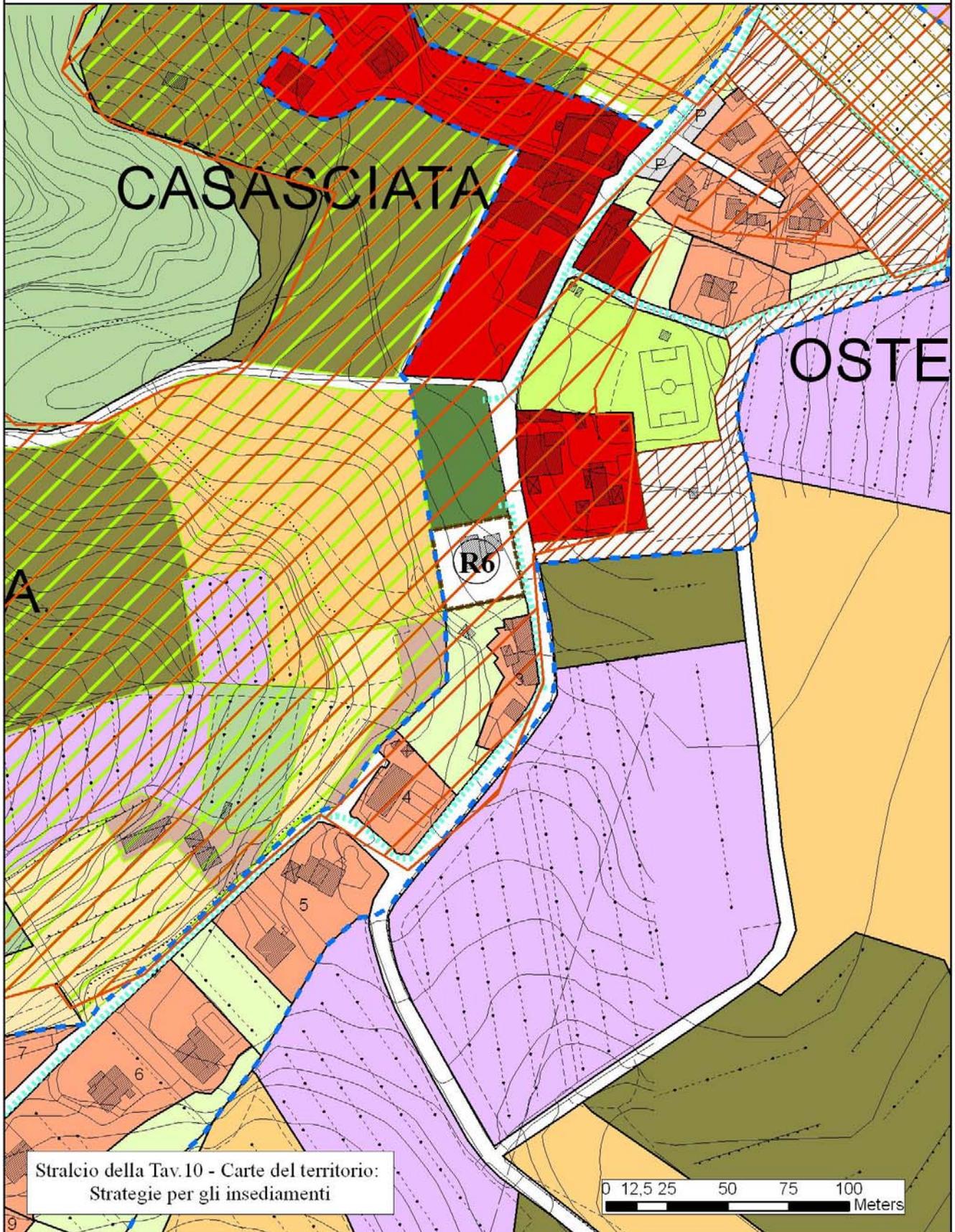
Le superfici da destinare a parcheggi privati e privati di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all'art.17.4 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Gli interventi previsti dovranno rispettare le categorie di intervento e gli indirizzi contenuti agli artt. 18 e 19 delle NTA; particolare attenzione dovrà essere posta nell'uso dei nuovi materiali da utilizzare nel recupero architettonico degli immobili esistenti e nella costruzione di nuovi volumi pertinenziali. E' fatto obbligo mantenere il piano terra a destinazioni collettive, quand'anche di tipo privato (esercizi pubblici, auditorium). Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali del verde pubblico e del verde privato essi dovranno fare riferimento agli indirizzi di cui all'art. 20.5 delle NTA. In assenza di cambio di destinazione d'uso potranno permanere le attuali destinazioni d'uso e gli interventi ammissibili sono quelli di cui all'art. 18 e 19 delle NTA fino alla ristrutturazione edilizia. Per quanto riguarda le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica si fa riferimento agli artt.20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Per quanto non specificato si fa riferimento alle norme di carattere generale contenute nelle NTA.



R6 - Ex scuola di Pievasciata



Stralcio della Tav.10 - Carte del territorio:
Strategie per gli insediamenti

0 12,5 25 50 75 100
Meters

R6 – Ex scuola di Pievasciata

Descrizione dell'area e dell'immobile:

L'area e l'immobile sono ubicati a sud del centro abitato di Pievasciata con accesso da Via dell'Ischia. L'edificio ex scolastico è censito all'interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio urbano n.391.

Obiettivi da perseguire:

Valorizzare l'edificio e l'area tramite il recupero dell'edificio scolastico per destinazioni d'uso diversa da quella scolastica.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art. 16 delle NTA: residenziale, artigianale di servizio, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, direzionale, di servizio pubbliche e private.

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto così come definito all'art. 10.2 delle NTA

Parametri urbanistici:

SUL max = 305 mq (SUL esistente) oltre a 100 mq (SUL in ampliamento)

RC= SC/SF = 30%

H max = 2 piani

Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.15.12 delle NTA e gli ecoincentivi di cui all'art.21 delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati devono rispettare i minimi previsti all'art.17.4 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

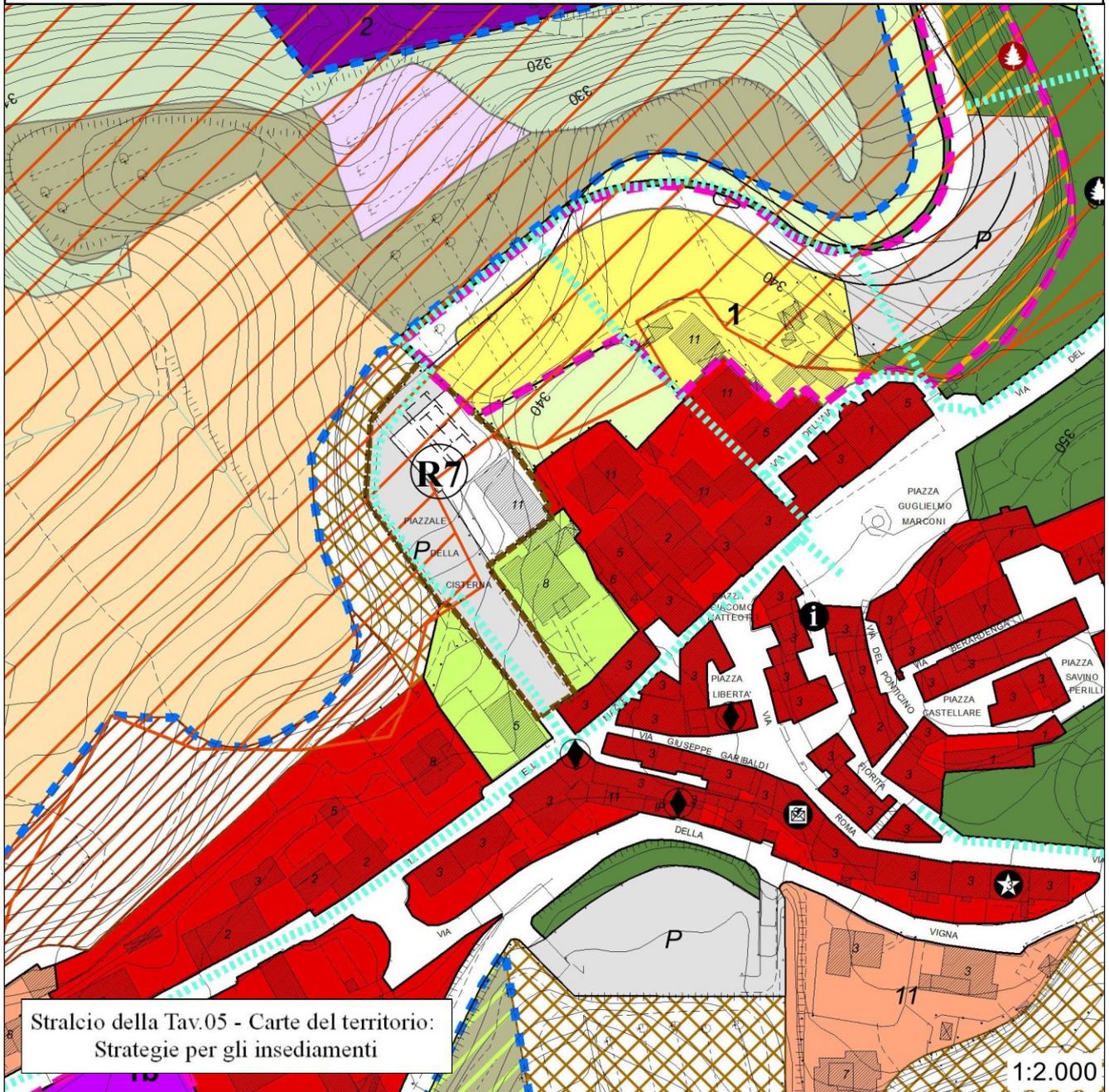
Nel caso di mantenimento del fabbricato esistente l'ampliamento e la ristrutturazione dello stesso per le nuove destinazioni dovrà inserirsi dal punto di vista architettonico nel contesto urbano esistente, sia in termini delle tipologie edilizie che di materiali, colori e finiture esterne.

Analoghe considerazioni valgono nel caso in cui l'edificio venga demolito, e si ricostruisca ex novo la SUL prevista. Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali del verde privato essi dovranno fare riferimento agli indirizzi di cui all'art. 20.5 delle NTA.

Per quanto riguarda le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica si fa riferimento agli artt.20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Per quanto non specificato si fa riferimento alle norme di carattere generale contenute nelle NTA. Ai fini dell'adeguamento delle urbanizzazioni l'A.C. potrà subordinare l'Intervento Diretto alla stipula di apposita convenzione supportata da fideiussione.



R7 - Ex bocciodromo in Castelnuovo Berardenga



R7 – Ex bocciodromo in Castelnuovo Berardenga

Descrizione dell'area:

L'area e l'immobile sono ubicati nel centro abitato di Castelnuovo Berardenga con accesso dal Piazzale della Cisterna. Attualmente il complesso immobiliare è costituito un edificio a destinazione ricreativa (ex bocciodromo) che presenta elementi di criticità ambientale rispetto agli insediamenti circostanti del centro storico; l'Amministrazione Comunale ha inserito il bene tra quelli soggetti a valorizzazione immobiliare. L'edificio è censito all'interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio urbano n.995.

Obiettivi da perseguire:

Riqualificare l'area posta ai margini del centro storico del Capoluogo e valorizzare l'immobile ex-bocciodromo per destinazioni diverse da quelle attuali. Riqualificazione del parcheggio di Piazza della Cisterna e suo collegamento con via Porcellotti attraverso la nuova viabilità prevista nella scheda C2-1.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art. 16 delle NTA: residenziale, artigianale di servizio, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, direzionale, di servizio pubbliche e private.

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto Convenzionato così come definito all'art. 13 delle NTA.

Parametri urbanistici:

Superficie Fondiaria = 1.420 mq

SUL max = 670 mq

RC = SC/SF = 40%

H max = 2 piani

Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.15.12 delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati devono rispettare i minimi previsti all'art.17.4 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

La nuova edificazione dovrà tenere di conto del contesto urbano esistente con particolare attenzione alla presenza del centro storico del Capoluogo. Le aree a parcheggio privato e a verde privato dovranno utilizzare la parte posta a nord del comparto di recupero in quanto l'area è inedificabile, rientrando tra quelle "aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti" come definite dal PS.

L'edificio ricostruito potrà mantenere il piano di posa dell'edificio esistente, oppure abbassarlo in modo da realizzare una edificazione gradonata verso l'area libera. La tipologia edilizia consentita è quella di case a schiera o in linea, i tamponamenti esterni devono essere realizzati in muratura a faccia vista o intonaco a calce, le coperture tradizionali a falde con manto in coppi e tegole, compreso altri materiali tradizionali.

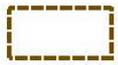
Il muro a retta esistente sul retro dell'edificio potrà essere consolidato e/o rifatto rivestendolo in pietra o mattoni; sarà altresì consentita una soluzione a scarpata inerbita, ove possibile.

All'esterno dell'area in adiacenza all'attuale parcheggio pubblico, deve essere ricostituito un marciapiede di larghezza pari a 1,50 mt. Nell'area a parcheggio privato possono essere previsti accessi ai locali destinati a garage seminterrati.

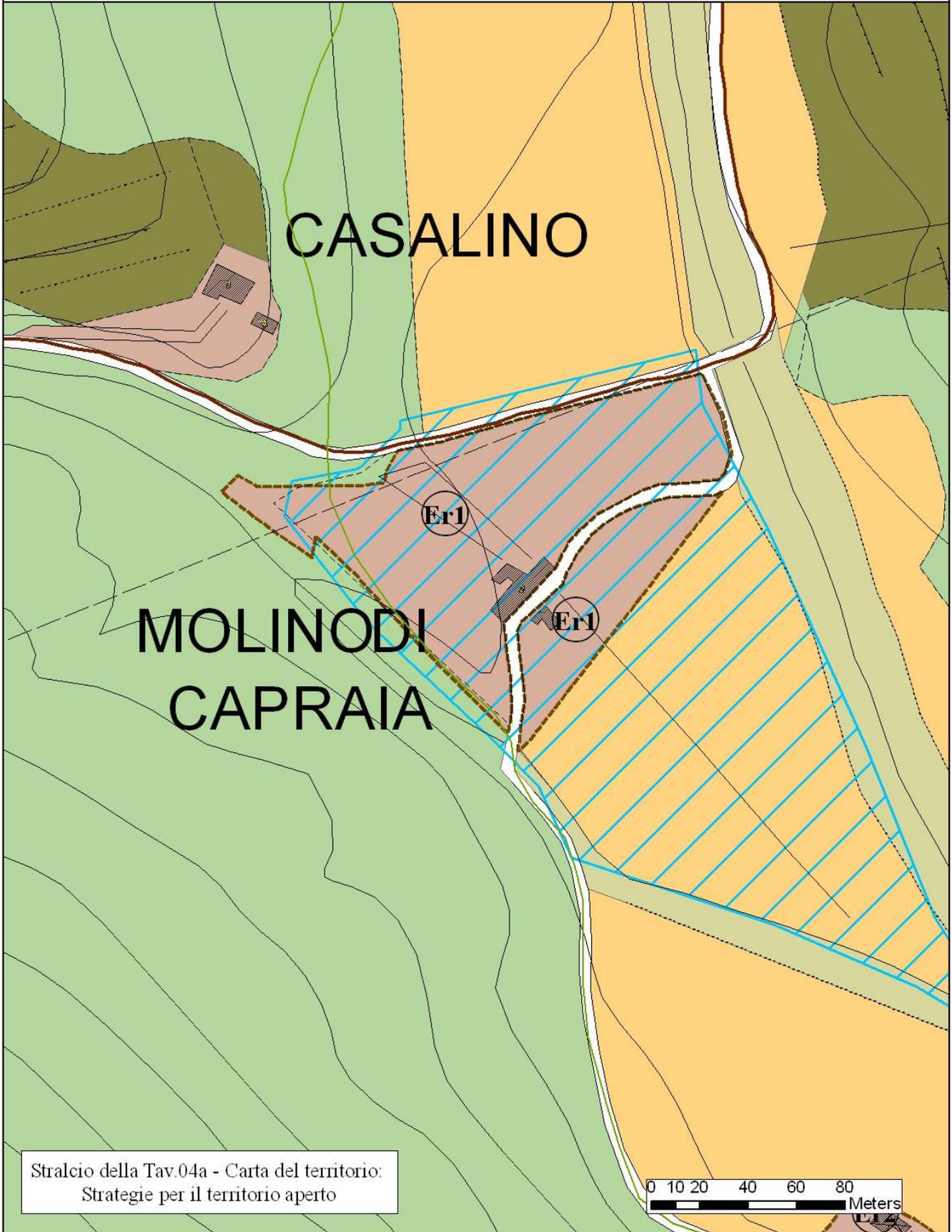
Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali del verde pubblico e del verde privato essi dovranno fare riferimento agli indirizzi di cui all'art. 20.5 delle NTA.

Per quanto riguarda le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica si fa riferimento agli artt.20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Per quanto non specificato si fa riferimento alle norme di carattere generale contenute nelle NTA.

**Er – Aree e/o immobili soggetti a recupero ambientale e/o urbanistico
nel territorio aperto**



Er1 - Complesso immobiliare "Molino di Capraia"



Er1 – Complesso immobiliare “Molino di Capraia”

Descrizione dell’area:

Il complesso immobiliare “Molino di Capraia” è posto ad est del territorio comunale, lungo la valle del torrente Ambra, raggiungibile dalla strada vicinale del Borrone. Esso è costituito da due edifici di tipo rurale censiti all’interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.988.

Obiettivi da perseguire:

Recuperare il patrimonio edilizio esistente, quand’anche di pregio storico-architettonico, ai fini della ripresa dell’attività di recupero già avviata dalla proprietà, della rifunzionalizzazione degli organismi edilizi in stato di abbandono.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art. 16 delle NTA:

residenziale, artigianale di servizio, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, direzionale, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto così come definito all’art. 10.2 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente (650 mq)

H max = H esistente

Le superfici da destinare a parcheggi privati devono rispettare i minimi previsti all’art.17.4 delle NTA.

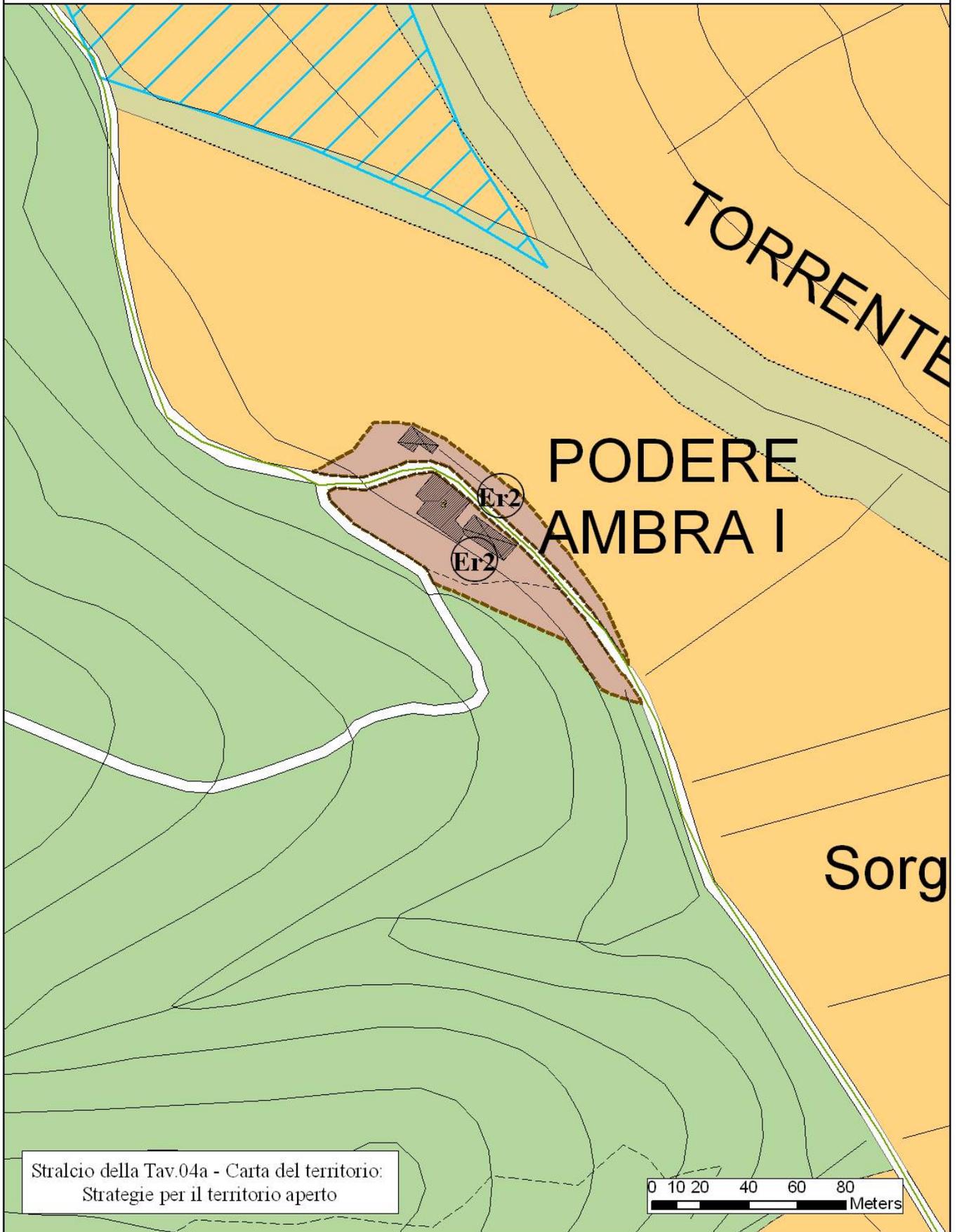
Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Gli interventi di recupero devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali, eliminando superfetazioni e creando un contesto di tipo rurale in modo da mantenere e migliorare complessivamente l’attuale complesso architettonico. Per gli edifici facenti parte del patrimonio edilizio di pregio storico e architettonico identificati nel SIT comunale con classi di valore da 1 a 6 sono possibili gli interventi di cui agli artt. 18 e 19 delle NTA. Per il patrimonio edilizio esistente privo di valore storico e architettonico sono previsti tutti gli interventi di cui all’art. 18 delle NTA. L’intervento di recupero dovrà prevedere un corretto inserimento paesaggistico del complesso con la messa a dimora di nuova vegetazione di tipo autoctono così come previsto all’art. 20.5 delle NTA. Dovranno essere rispettate le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui agli artt.20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Per quanto non specificato si fa riferimento alle norme di carattere generale contenute nelle NTA.

Nel caso in cui vi siano opere di urbanizzazione da realizzare o adeguare, l’Amministrazione Comunale potrà subordinare l’Intervento Diretto ad apposito convenzionamento.



Er2 - Complexo immobiliare "Podere Ambra I"



Stralcio della Tav.04a - Carta del territorio:
Strategie per il territorio aperto

Er2 – Complesso immobiliare “Podere Ambra I”

Descrizione dell’area e dell’immobile:

Il complesso immobiliare “Podere Ambra I” è posto ad est del territorio comunale in prossimità del confine, lungo la valle del torrente Ambra, raggiungibile dalla strada vicinale del Borrone. Esso è costituito da due edifici di tipo rurale censiti all’interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.989.

Obiettivi da perseguire:

Recuperare il patrimonio edilizio esistente, quand’anche di pregio storico-architettonico, ai fini della ripresa dell’attività di recupero già avviata dalla proprietà, della rifunzionalizzazione degli organismi edilizi in stato di abbandono.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art. 16 delle NTA:

residenziale, artigianale di servizio, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, direzionale, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto così come definito all’art. 10.2 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente (850 mq)

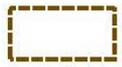
H max = H esistente

Le superfici da destinare a parcheggi privati devono rispettare i minimi previsti all’art.17.4 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Gli interventi di recupero devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali, eliminando superfetazioni e creando un contesto di tipo rurale in modo da mantenere e migliorare complessivamente l’attuale complesso architettonico. Per gli edifici facenti parte del patrimonio edilizio di pregio storico e architettonico identificati nel SIT comunale con classi di valore da 1 a 6 sono possibili gli interventi di cui agli artt. 18 e 19 delle NTA. Per il patrimonio edilizio esistente privo di valore storico e architettonico sono previsti tutti gli interventi di cui all’art. 18 delle NTA. L’intervento di recupero dovrà prevedere un corretto inserimento paesaggistico del complesso con la messa a dimora di nuova vegetazione di tipo autoctono così come previsto all’art. 20.5 delle NTA. Dovranno essere rispettate le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui agli artt.20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Per quanto non specificato si fa riferimento alle norme di carattere generale contenute nelle NTA.

Nel caso in cui vi siano opere di urbanizzazione da realizzare o adeguare, l’Amministrazione Comunale potrà subordinare l’Intervento Diretto ad apposito convenzionamento.

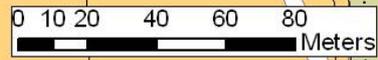


Er3 - Complesso immobiliare "Podere Il Burrone"

ERE
RA II



Stralcio della Tav.04a - Carta del territorio:
Strategie per il territorio aperto



Er3 – Complesso immobiliare “Podere Il Burrone”

Descrizione dell’area e dell’immobile:

Il complesso immobiliare “Podere Il Burrone” è posto ad est del territorio comunale in prossimità del confine, lungo la valle del torrente Ambra, raggiungibile dalla strada vicinale del Borrone. Esso è costituito da due edifici di tipo rurale censiti all’interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.991.

Obiettivi da perseguire:

Recuperare il patrimonio edilizio esistente, quand’anche di pregio storico-architettonico, ai fini della ripresa dell’attività di recupero già avviata dalla proprietà, della rifunzionalizzazione degli organismi edilizi in stato di abbandono.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art. 16 delle NTA:

residenziale, artigianale di servizio, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, direzionale, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto così come definito all’art. 10.2 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente (930 mq)

H max = H esistente

Le superfici da destinare a parcheggi privati devono rispettare i minimi previsti all’art.17.4 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Gli interventi di recupero devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali, eliminando superfetazioni e creando un contesto di tipo rurale in modo da mantenere e migliorare complessivamente l’attuale complesso architettonico. Per gli edifici facenti parte del patrimonio edilizio di pregio storico e architettonico identificati nel SIT comunale con classi di valore da 1 a 6 sono possibili gli interventi di cui agli artt. 18 e 19 delle NTA. Per il patrimonio edilizio esistente privo di valore storico e architettonico sono previsti tutti gli interventi di cui all’art. 18 delle NTA. L’intervento di recupero dovrà prevedere un corretto inserimento paesaggistico del complesso con la messa a dimora di nuova vegetazione di tipo autoctono così come previsto all’art. 20.5 delle NTA. Dovranno essere rispettate le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui agli artt. 20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Per quanto non specificato si fa riferimento alle norme di carattere generale contenute nelle NTA.

Nel caso in cui vi siano opere di urbanizzazione da realizzare o adeguare, l’Amministrazione Comunale potrà subordinare l’Intervento Diretto ad apposito convenzionamento.

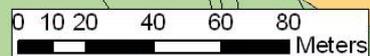


Er4 - Complesso immobiliare "Podere Ambra II"

Sorgenti Sulfuree

**PODERE
AMBRA II**

Stralcio della Tav.04a - Carta del territorio:
Strategie per il territorio aperto



Er4 – Complesso immobiliare “Podere Ambra II”

Descrizione dell’area e dell’immobile:

Il complesso immobiliare “Podere Ambra II” è posto ad est del territorio comunale in prossimità del confine, lungo la valle del torrente Ambra, raggiungibile dalla strada vicinale del Borrone. Esso è costituito da due edifici di tipo rurale censiti all’interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.990.

Obiettivi da perseguire:

Recuperare il patrimonio edilizio esistente, quand’anche di pregio storico-architettonico, ai fini della ripresa dell’attività di recupero già avviata dalla proprietà, della rifunzionalizzazione degli organismi edilizi in stato di abbandono.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art. 16 delle NTA:

residenziale, artigianale di servizio, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, direzionale, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto così come definito all’art. 10.2 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente (680 mq)

H max = H esistente

Le superfici da destinare a parcheggi privati devono rispettare i minimi previsti all’art.17.4 delle NTA.

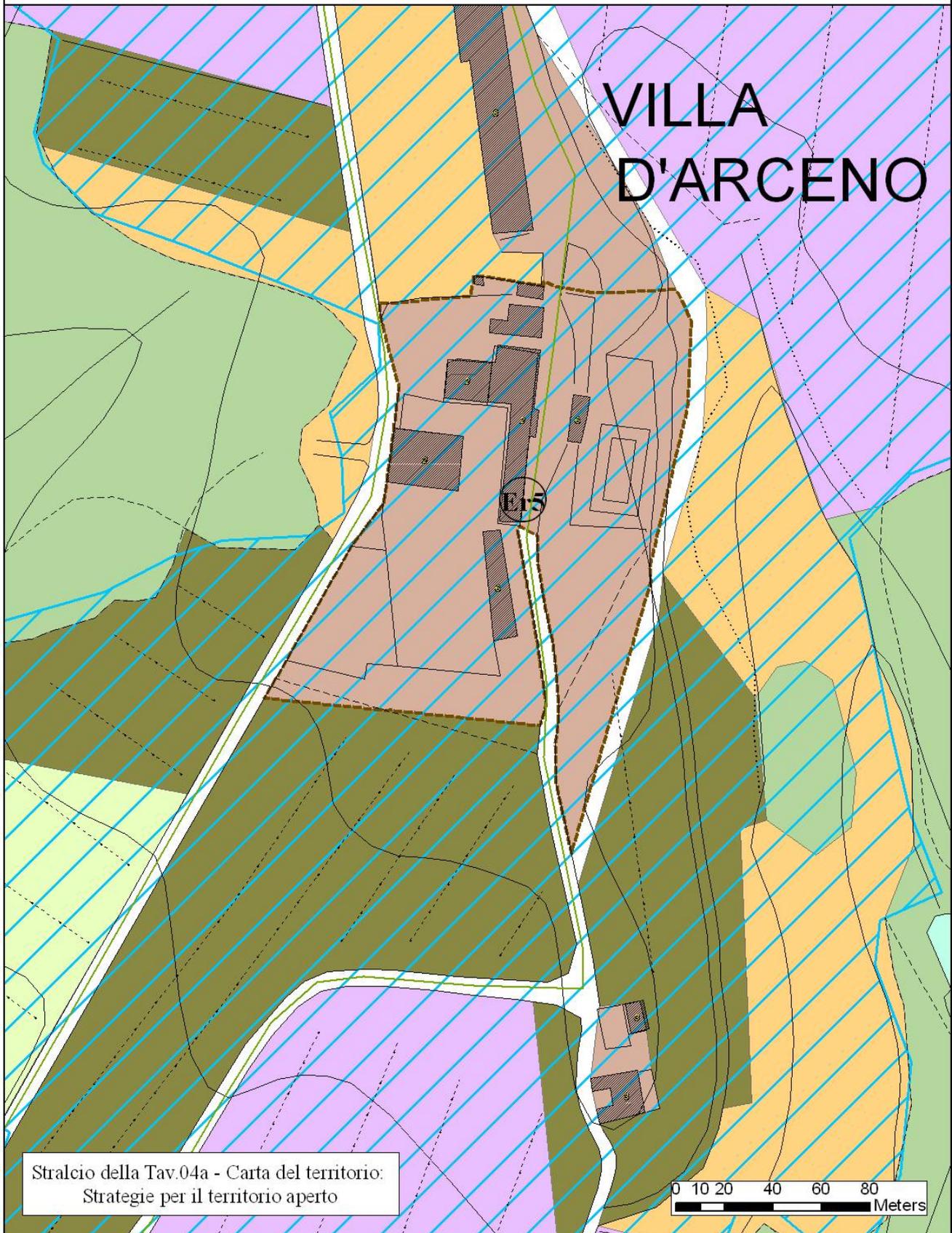
Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Gli interventi di recupero devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali, eliminando superfetazioni e creando un contesto di tipo rurale in modo da mantenere e migliorare complessivamente l’attuale complesso architettonico. Per gli edifici facenti parte del patrimonio edilizio di pregio storico e architettonico identificati nel SIT comunale con classi di valore da 1 a 6 sono possibili gli interventi di cui agli artt. 18 e 19 delle NTA. Per il patrimonio edilizio esistente privo di valore storico e architettonico sono previsti tutti gli interventi di cui all’art. 18 delle NTA. L’intervento di recupero dovrà prevedere un corretto inserimento paesaggistico del complesso con la messa a dimora di nuova vegetazione di tipo autoctono così come previsto all’art. 20.5 delle NTA. Dovranno essere rispettate le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui agli artt. 20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Per quanto non specificato si fa riferimento alle norme di carattere generale contenute nelle NTA.

Nel caso in cui vi siano opere di urbanizzazione da realizzare o adeguare, l’Amministrazione Comunale potrà subordinare l’Intervento Diretto ad apposito convenzionamento.



Er5 - Complesso immobiliare "Villa Arceno"



Er5 – Complesso immobiliare “Villa Arceno”

Descrizione dell’area e dell’immobile:

Il complesso immobiliare di Villa Arceno è posto a sud est di San Gusmè ed è raggiungibile dalla strada comunale dell’Ambra. Esso è costituito da villa padronale e da altri edifici rurali e depositi agricoli censiti all’interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.347. Il complesso immobiliare è oggetto di Piano di Recupero approvato con D.C.C. n.242 del 07.11.2006 le cui previsioni sono confermate dalla presente scheda norma.

Obiettivi da perseguire:

Sviluppare e integrare l’attività turistica presente tramite la dotazione di nuovi posti letto nell’ottica della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, tramite la riconversione di alcuni manufatti non più utilizzati a fini agricoli, alla funzione residenziale di tipo extra-alberghiero integrata, ove necessario, con i servizi dell’albergo.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art. 16 delle NTA:

residenza per le parti già destinate, ovvero per la gestione delle attività principali, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, turistico-ricettiva, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse. Ad esclusione dell’edificio di tipo alberghiero della Villa, per i restanti manufatti è consentita la destinazione residenziale di tipo extra-alberghiero integrata, ove necessario, con i servizi dell’albergo.

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto così come definito all’art. 10.2 delle NTA, ovvero preventiva pianificazione attuativa in caso di modificazione dell’assetto urbanistico previsto dal P.d.R, unicamente per gli immobili privi di valore storico architettonico. E’ fatto salvo quanto previsto all’art.12.3 comma 10.

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL assentita dal Piano di Recupero convenzionato in corso di attuazione così ridefinita: mq. 2.205,80 per la funzione turistico-ricettiva alberghiera esistente, mq.1.060 per la funzione residenziale preesistente e mq. 940,15 per la funzione residenziale riconvertita secondo il criterio di cui all’art.24.10 lettera d). La SUL residua pari a mq. 1.610,44 potrà essere utilizzata per funzioni turistico-ricettive in loco, ovvero con trasferimento in altra parte del territorio attraverso apposita variante al RU.

H max = 2 piani in caso di demolizione e ricostruzione, ovvero l’altezza del manufatto esistente in caso di recupero del fabbricato nella sua consistenza.

Sono consentite le pertinenze così come definite all’art.15.12 delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati devono rispettare i minimi previsti all’art.17.4 delle NTA.

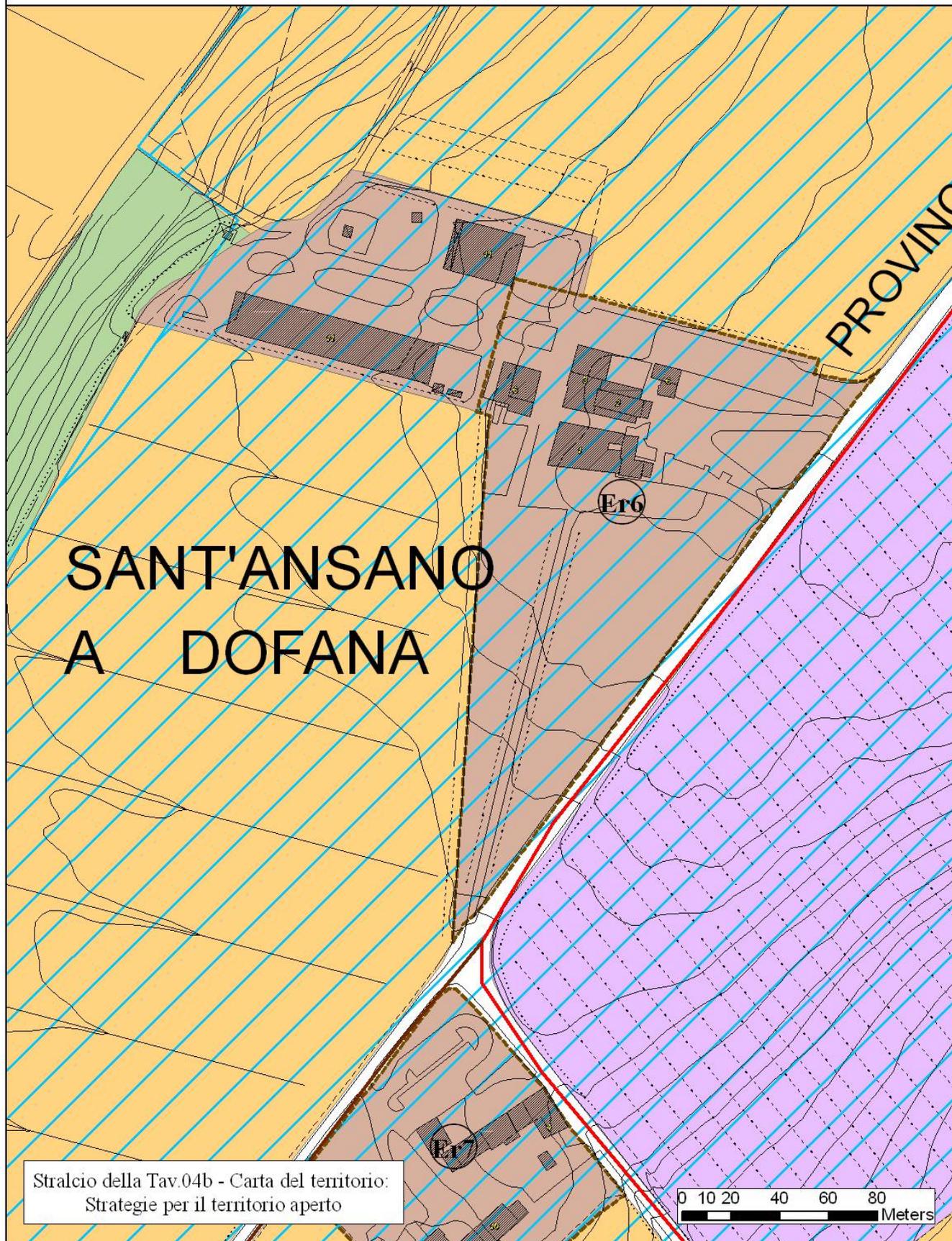
Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Gli interventi di recupero e di nuova realizzazione devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali, eliminando superfetazioni e creando un contesto di tipo rurale in modo da mantenere e migliorare complessivamente l’attuale complesso architettonico. Per gli edifici facenti parte del patrimonio edilizio di pregio storico e architettonico identificati nel SIT comunale con classi di valore da 1 a 6 sono possibili gli interventi di cui agli artt. 18 e 19 delle NTA. Per il patrimonio edilizio esistente privo di valore storico e architettonico sono previsti tutti gli interventi di cui all’art. 18 delle NTA. L’intervento di recupero dovrà prevedere un corretto inserimento paesaggistico del complesso con la messa a dimora di nuova vegetazione di tipo autoctono così come previsto all’art. 20.5 delle NTA. Dovranno essere rispettate le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui agli artt.20 e 22 delle NTA e agli elaborati

contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Per quanto non specificato si fa riferimento alle norme di carattere generale contenute nelle NTA. Nel caso in cui vi siano opere di urbanizzazione da realizzare o adeguare, l'Amministrazione Comunale potrà subordinare l'Intervento Diretto ad apposito convenzionamento.



Er6 - Complesso immobiliare "Sant'ansano a Dofana"



Stralcio della Tav.04b - Carta del territorio:
Strategie per il territorio aperto

0 10 20 40 60 80
Meters

Er6 – Complesso immobiliare “Sant’Ansano a Dofana”

Descrizione dell’area e dell’immobile:

Il complesso immobiliare di Sant’Ansano a Dofana si trova a sud di Monteperti ed è raggiungibile dalla strada provinciale di Monteperti. In esso è presente una azienda agricola; il complesso ricomprende la villa padronale, la una cappella privata e da altri edifici di tipo residenziale e rurale censiti all’interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.100.

Obiettivi da perseguire:

Integrare le attività dell’azienda agricola esistente con la funzione residenziale nell’immobile della villa, nell’ottica del recupero e della valorizzazione del patrimonio architettonico storicizzato.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art. 16 delle NTA:

residenziale, artigianale di servizio, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, direzionale, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Piano di Recupero così come definito all’art. 12.3 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente della villa padronale (1.500 mq)

H max = H esistente

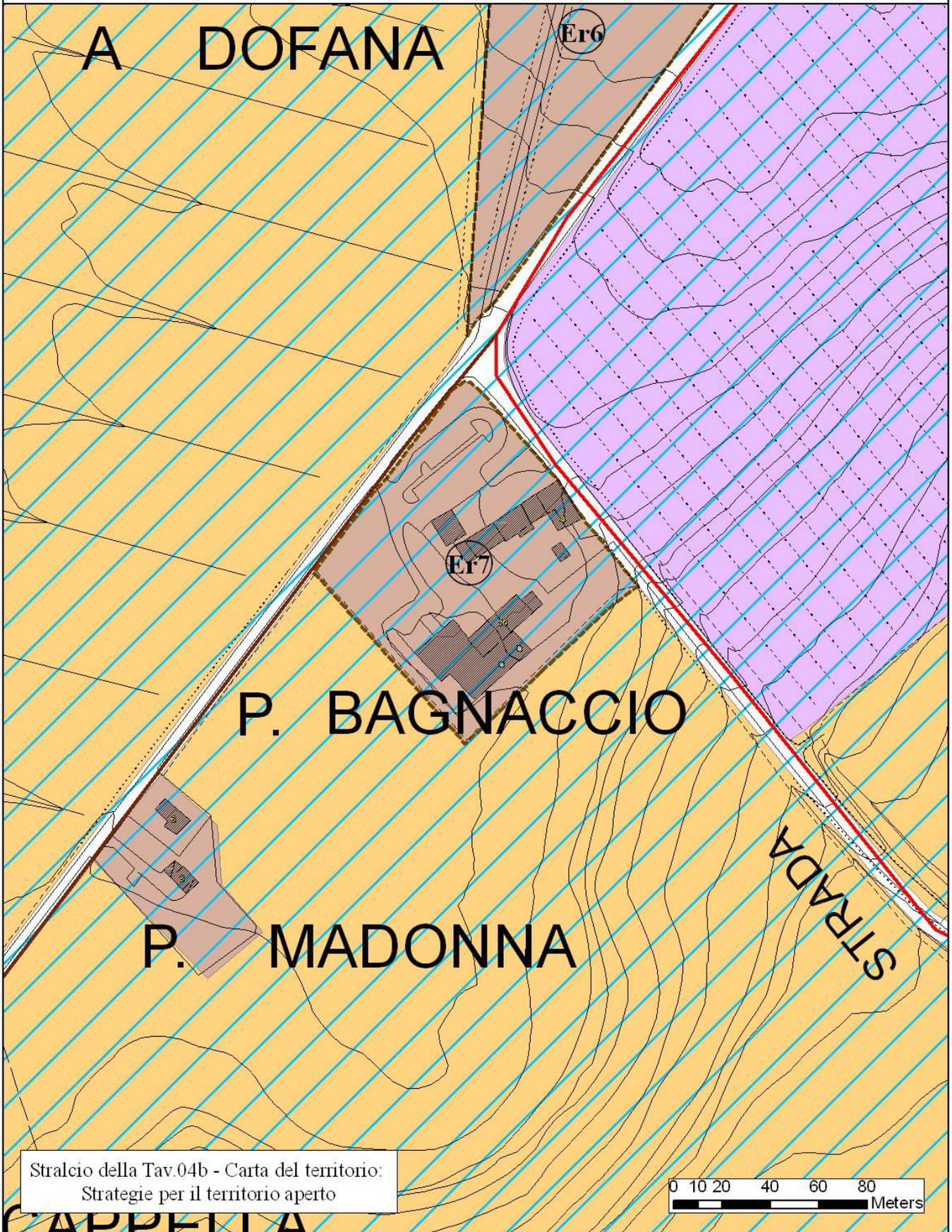
Le superfici da destinare a parcheggi privati devono rispettare i minimi previsti all’art.17.4 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Gli interventi di recupero devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali, eliminando superfetazioni e creando un contesto di tipo rurale in modo da mantenere e migliorare complessivamente l’attuale complesso architettonico. Per gli edifici facenti parte del patrimonio edilizio di pregio storico e architettonico identificati nel SIT comunale con classi di valore da 1 a 6 sono possibili gli interventi di cui agli artt. 18 e 19 delle NTA. Per il patrimonio edilizio esistente privo di valore storico e architettonico sono previsti tutti gli interventi di cui all’art. 18 delle NTA. Per quanto riguarda le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica si fa riferimento agli artt. 20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Sono comunque fatte salve le norme di carattere generale contenute nelle NTA. Nel caso in cui vi siano opere di urbanizzazione da realizzare o adeguare, l’Amministrazione Comunale potrà subordinare il Piano di Recupero ad apposito convenzionamento.



Er7 - Complesso immobiliare "Podere Bagnaccio"



Er7 – Complesso immobiliare “Podere Bagnaccio”

Descrizione dell’area e dell’immobile:

Il complesso immobiliare di “Podere Bagnaccio” si trova a sud di Monteaperti ed è raggiungibile dalla strada provinciale di Monteaperti. Esso è costituito da un edificio di tipo rurale e da un fabbricato di tipo commerciale/produttivo, censiti all’interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.101 e con la scheda del patrimonio produttivo n. 20.

Obiettivi da perseguire:

Recuperare e valorizzare il patrimonio architettonico storicizzato tramite la riconversione della parte più antica del complesso immobiliare dalla funzione commerciale a quella residenziale.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art. 16 delle NTA:

residenziale, artigianale di servizio, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, direzionale, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto così come definito all’art. 10.2 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente (1.140 mq)

H max = H esistente

Sono consentite le pertinenze così come definite all’art.15.12 delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati devono rispettare i minimi previsti all’art.17.4 delle NTA.

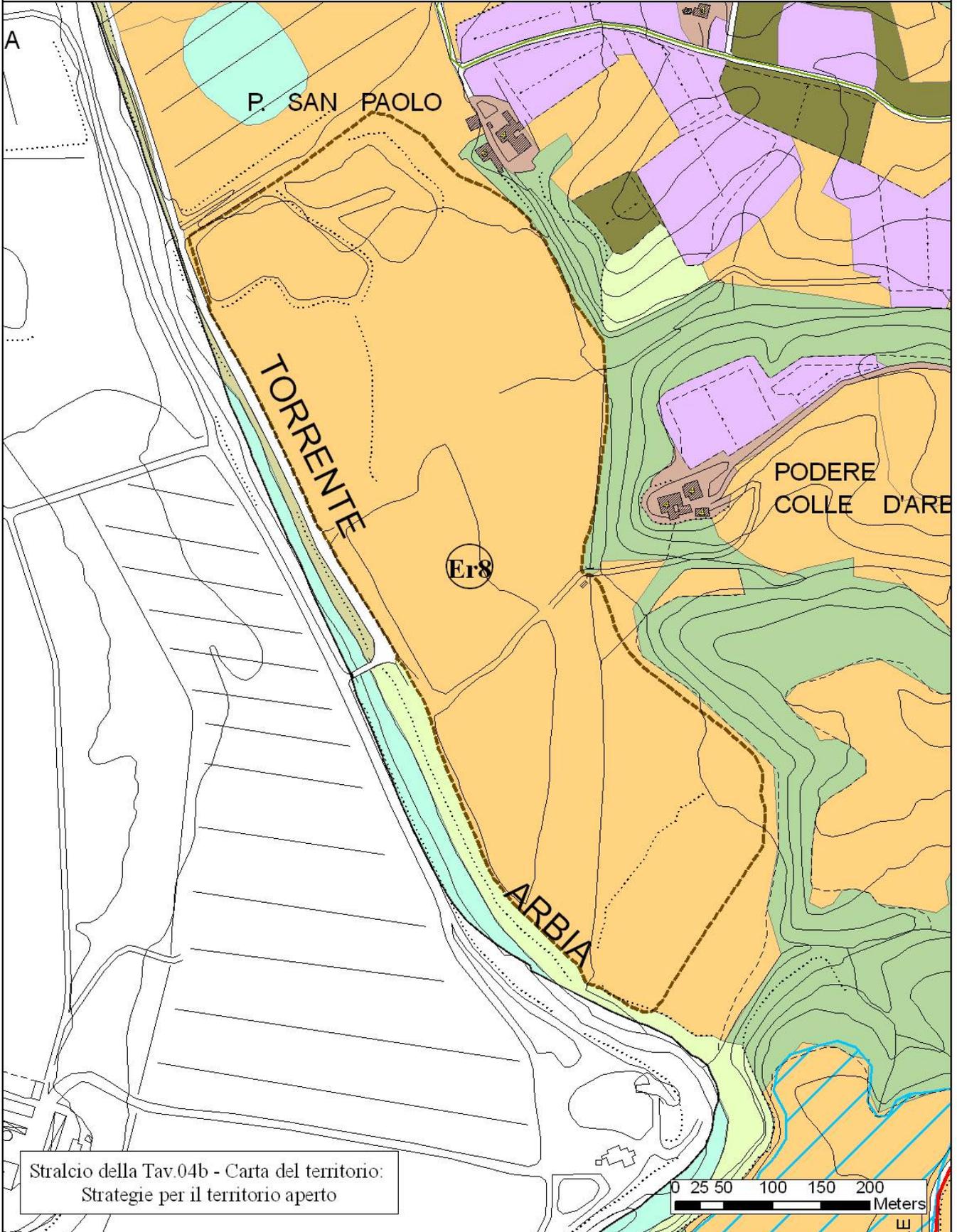
Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Gli interventi di recupero devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali, eliminando superfetazioni e creando un contesto di tipo rurale in modo da mantenere e migliorare complessivamente l’attuale complesso architettonico. Per gli edifici facenti parte del patrimonio edilizio di pregio storico e architettonico identificati nel SIT comunale con classi di valore da 1 a 6 sono possibili gli interventi di cui agli artt. 18 e 19 delle NTA. Per il patrimonio edilizio esistente privo di valore storico e architettonico sono previsti tutti gli interventi di cui all’art. 18 delle NTA. Per quanto riguarda le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica si fa riferimento agli artt. 20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Sono comunque fatte salve le norme di carattere generale contenute nelle NTA.

Nel caso in cui vi siano opere di urbanizzazione da realizzare o adeguare, l’Amministrazione Comunale potrà subordinare l’Intervento Diretto ad apposito convenzionamento.



Er8 - Ex Cava Pianella



Stralcio della Tav.04b - Carta del territorio:
Strategie per il territorio aperto

Er8 – Ex Cava Pianella

Descrizione dell'area e dell'immobile:

L'area è ubicata in sinistra idraulica del torrente Arbia, posta a sud est di Pianella e a confine con il Comune di Siena. Essa è raggiungibile attraverso una strada bianca podereale che si dirama dalla S.P. Montelucio.

L'area è una ex cava antecedente gli anni 80 e si presenta interessata da numerosi avvallamenti ed in parte ricondotta all'uso agricolo. L'area è stata già oggetto di una "VARIANTE AL PRG PER LA PERIMETRAZIONE DI UN'AREA DI CAVA DISMESSA IN LOC. PIANELLA – SAN PAOLO, INTERESSATA AL RECUPERO AMBIENTALE E FUNZIONALE DEI TERRENI" approvata in data 09.07.2008 con D.C.C. n.93 e la stessa area è inserita nel nuovo RU, nel rispetto delle NTA del PAERP art. 6, come area di Recupero ambientale con una estensione di circa 25 Ha.

L'area è interessata da vincolo idrogeologico ai sensi della LR 39/2000 e a vincolo paesaggistico ai sensi del D. lgs. 42/2004. Il progetto di coltivazione e recupero ambientale sarà impostato e dovrà contenere misure di mitigazione basate sulla tutela dei valori paesaggistici, ambientali e territoriali dell'area interessata

Inquadramento geologico:

Pericolosità geologica: G3

Pericolosità idraulica: I3 – PIE, I4 - PIME

Acquiferi: aree sensibili di classe 2

Fattibilità geologica: 3

Fattibilità idraulica: 3

Non possono essere previste infrastrutture né edifici anche provvisori nelle seguenti aree:

aree in pericolosità geologica G4 – PFME

aree in pericolosità idraulica I3 - PIE

aree in pericolosità idraulica I4 – PIME; per queste aree si applica anche quanto previsto dal punto m art. 3.2.2.1 del DPGR 53/R 2011 "possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla l) di cui al presente paragrafo, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per le persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purchè siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

Per quanto concerne le prescrizioni relative a garantire l'assenza di trasformazioni irreversibili dell'assetto idrogeologico e delle falde idriche ed il mantenimento dei livelli qualitativi e quantitativi delle acque di falda preesistenti agli interventi di escavazione, nelle aree sensibili di classe 2 di cui al PTCP 2010, adottato con DCP n. 18 del 17.03.2010 ed in quelle relative ai corpi idrici sotterranei significativi di cui al Piano di tutela delle acque della Toscana, approvato con DCRT n. 6 del 25.01.2005 si applicano le procedure di cui al successivo art. 10 comma 12. Nei siti estrattivi ricadenti nelle aree di cui al precedente art. 9 comma 3 al fine di garantire l'assenza di trasformazioni irreversibili dell'assetto idrogeologico e delle falde idriche ed il mantenimento dei livelli qualitativi e quantitativi delle acque di falda preesistenti agli interventi di escavazione, non dovrà essere modificata la geometria degli spessori di depositi inerti naturali che ospitano una falda acquifera permanente o comunque rilevante per l'ambiente e gli habitat, per tutto lo spessore dell'escursione freatica. A tutela della potenzialità di accumulo idrico e della qualità chimico-fisica della risorsa sotterranea, il franco tra la superficie di massima escavazione ed il livello freatico medio calcolato sulla base di misurazioni mensili eseguite per almeno un anno solare della falda, ove presente, dovrà essere di almeno mezzo metro, salvo quanto diversamente indicato negli indirizzi specifici, riferiti a singola area estrattiva individuata, così come riportati nella Carta delle Prescrizioni localizzative delle aree estrattive. La quota del livello piezometrico verrà registrata

prima dell'approvazione del progetto di coltivazione e dovrà essere costantemente monitorata da tecnici del comune.

Obiettivi da perseguire:

Attuare le previsioni del PAERP attraverso il recupero ambientale dell'area ex estrattiva per ricondurla agli usi agricoli senza asportazione di materiali, anche attraverso l'utilizzo di "bonifiche per colmata" a seguito della realizzazione di vasche di decantazione in terra per la sedimentazione delle acque di lavaggio della Ditta Inerti Scavi Srl provenienti dal confinante impianto di lavorazione ubicato nel Comune di Siena; in questo caso il progetto dovrà essere corredato delle autorizzazioni secondo le normative nazionali e regionali vigenti per la gestione dei rifiuti provenienti dall'attività estrattiva collocata nel Comune di Siena. Qualora il Comune di Castelnuovo Berardenga non venga direttamente coinvolto nel rilascio delle autorizzazioni suddette si riserva di autorizzare o meno quanto proposto dal progetto di recupero ambientale.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art. 16 delle NTA:

Agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Strumenti attuativi previsti dal PAERP, autorizzazione comunale ai sensi degli articoli 12 e 13 della L. R. 78/98.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Il progetto sarà articolato in tre lotti parziali successivi da evidenziare in sede di progetto; i lotti già oggetto di escavazione dovranno essere recuperati gradualmente per singoli lotti, in modo da limitare l'impatto ambientale sul territorio circostante; è prevista una sovrapposizione tra il ripristino e la nuova autorizzazione di due lotti adiacenti, di massimo anni uno. In caso di mancato rispetto dei tempi indicati è prevista la sospensione della autorizzazione fino al collaudo del ripristino e l'attivazione delle polizze fideiussorie dei lotti interessati, in caso l'esercente non concluda i lavori entro un anno dall'ordinanza.

Al fine di limitare interferenze tra le attività e regime idrologico delle acque di infiltrazione, il progetto dovrà prevedere l'utilizzo di lotti organizzati in modo da mantenere delle "aree di non escavazione" tra lotti distinti e, laddove la qualità del terreno naturale sia tale da non garantire una adeguata permeabilità, la realizzazione di setti drenanti formati con materiale naturale, al fine di garantire il drenaggio delle acque e l'infiltrazione nel sottosuolo.

La durata dell'esercizio su tutti e tre i lotti e di massimo 10 anni complessivi.

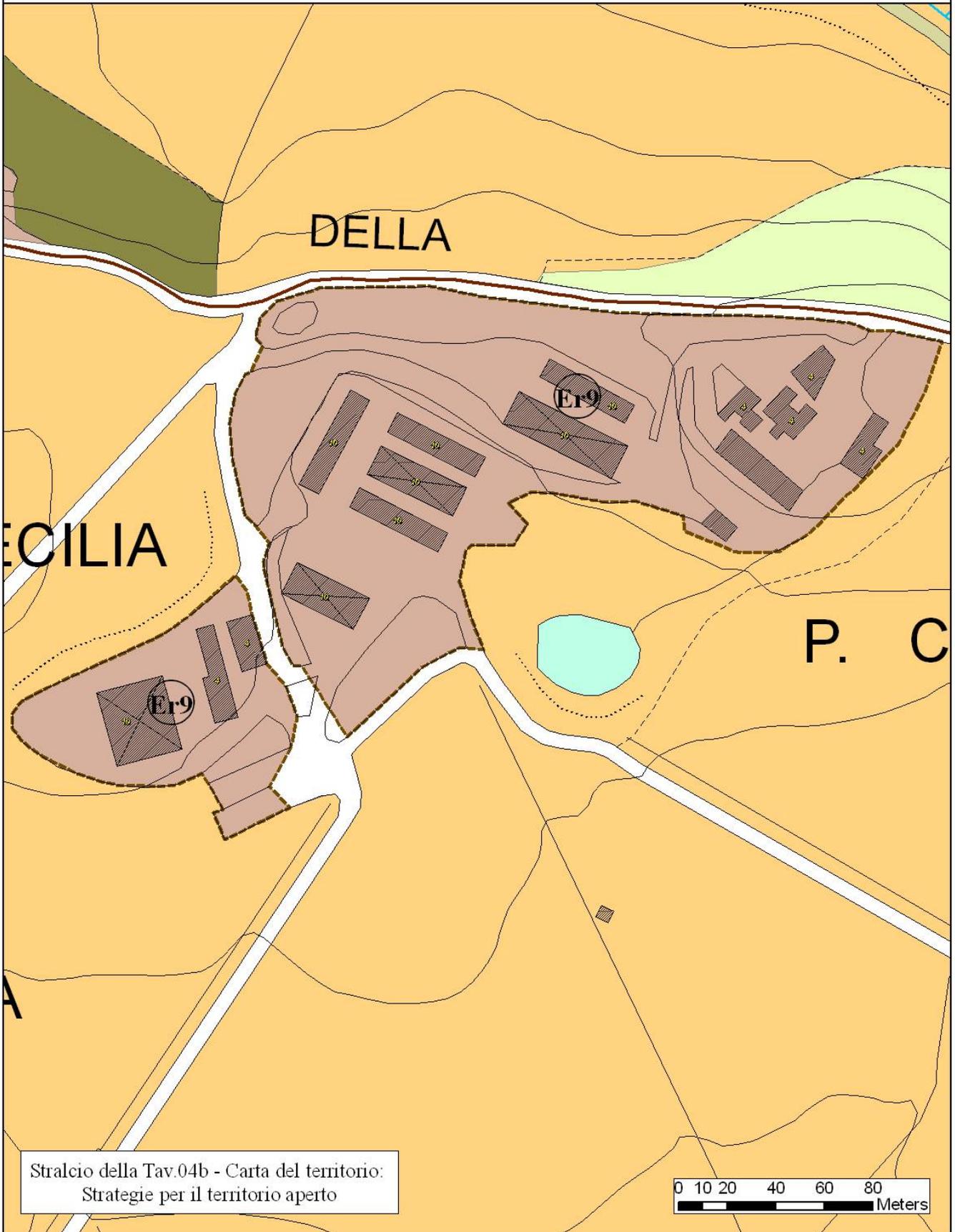
Non è ammessa l'asportazione del materiale, il progetto di coltivazione dovrà riportare l'area alle condizioni di quota originarie o comunque al "pari"; non è prevista la realizzazione di invasi e/o laghetti. Non è prevista la realizzazione di manufatti di servizio.

Indirizzi specifici per il recupero ambientale dell'area:

La morfologia dell'area e la tipologia del materiale oggetto di coltivazione si prestano ad un recupero morfologico che prevede la realizzazione di versanti uniformemente inclinati. L'area potrà essere ricondotta all'uso originario del suolo ed eventualmente all'istallazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, fermo restando la necessità di verificare le interferenze con gli aspetti paesaggistici. Per quanto riguarda le prescrizioni relative all'istallazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili si deve fare riferimento all'art.20.3 delle NTA. Per quanto non diversamente specificato si rimanda alle NTA del PAERP.



Er9 - Complesso immobiliare "Podere Carnano" - "Podere Santa Cecilia"



Er9 – Complesso immobiliare “Podere Carnano”-“Podere Santa Cecilia”

Descrizione dell’area:

Il complesso immobiliare formato dal “Podere Carnano” e dal “Podere Santa Cecilia” è posto a sud ovest del Capoluogo lungo la Strada comunale Antica della Malena che da Castelnuovo Berardenga conduce a Monteaperti. Esso è costituito da due nuclei poderali ricuciti da alcuni capannoni agricoli (stalle, fienili) realizzati in epoca più recente rispetto ai vicini edifici rurali, facenti parte dell’ex-centro zootecnico attualmente non funzionali all’attività aziendale e quindi inutilizzati.

Gli edifici rurali sono censiti all’interno del SIT comunale con le schede del patrimonio rurale n. 328 e n.331, mentre gli altri annessi agricoli sono censiti con le schede del patrimonio produttivo n.50.

Obiettivi da perseguire:

Recuperare il patrimonio edilizio esistente, quand’anche di pregio storico-architettonico, ai fini della rifunzionalizzazione degli organismi edilizi in stato di abbandono non più utilizzati a fini agricoli e zootecnici.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art. 16 delle NTA:

residenziale, artigianale di servizio, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Piano di Recupero così come definito all’art. 12.3 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente calcolata secondo il criterio di cui all’art.24.10 lettera d) delle NTA, corrispondente a 2.975 mq . La SUL rimanente verrà trasferita nel Capoluogo, in particolare nel comparto n.1b - Zona D2m con funzioni aziendali di produzione agricola.

H max = H esistente

Sono consentite le pertinenze così come definite all’art.15.12 delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati devono rispettare i minimi previsti all’art.17.4 delle NTA.

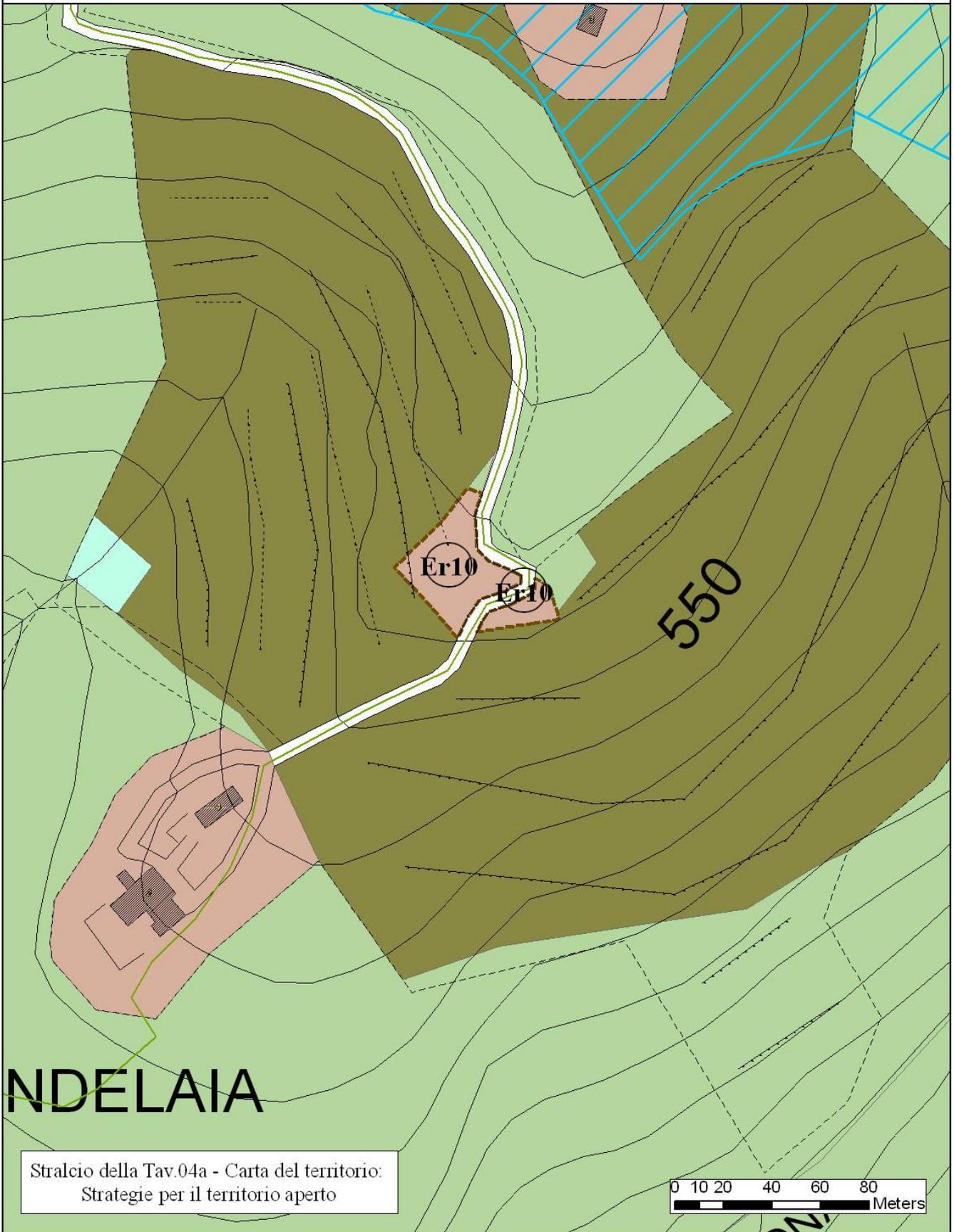
Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Gli interventi di recupero, compreso le opere pertinenziali, devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali, eliminando superfetazioni e creando un contesto di tipo rurale in modo da mantenere e migliorare complessivamente l’attuale complesso architettonico. Per gli edifici facenti parte del patrimonio edilizio di pregio storico e architettonico identificati nel SIT comunale con classi di valore da 1 a 6 sono possibili gli interventi di cui agli artt. 18 e 19 delle NTA. Per il patrimonio edilizio esistente privo di valore storico e architettonico sono previsti tutti gli interventi di cui all’art. 18 delle NTA. L’intervento di recupero dovrà prevedere un corretto inserimento paesaggistico del complesso con la messa a dimora di nuova vegetazione di tipo autoctono così come previsto all’art. 20.5 delle NTA. Dovranno essere rispettate le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui agli artt.20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Per quanto non specificato si fa riferimento alle norme di carattere generale contenute nelle NTA.

Nel caso in cui vi siano opere di urbanizzazione da realizzare o adeguare, l’Amministrazione Comunale potrà subordinare il Piano di Recupero ad apposito convenzionamento.



Er10 - Complesso immobiliare "Podere Scandelaia"



Stralcio della Tav.04a - Carta del territorio:
Strategie per il territorio aperto

0 10 20 40 60 80 Meters

Er10 – Complesso immobiliare “Podere Scandelaia”

Descrizione dell’area e dell’immobile:

L’area è posta nelle vicinanze del “Podere Scandelaia” a nord del centro abitato di Villa a Sesta, raggiungibile dalla strada vicinale che si dirama dalla S.P. di Montelucio. Essa ricomprende un manufatto in pietra attualmente visibile allo stato di rudere, per questo motivo non censito nella schedatura del SIT comunale. Tale manufatto è rappresentato nelle carte del Catasto Leopoldino a dimostrazione della sua datazione anteriore al 1954.

Obiettivi da perseguire:

Ricostruire l’edificio nella consistenza originaria, al fine della rifunzionalizzazione dell’organismo edilizio in stato di abbandono.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art. 16 delle NTA:

residenziale, artigianale di servizio, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, direzionale, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto così come definito all’art. 10.2 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente (361 mq)

H max = 1 piano

Sono consentite le pertinenze così come definite all’art.15.12 delle NTA.

Le superfici da destinare a parcheggi privati devono rispettare i minimi previsti all’art.17.4 delle NTA.

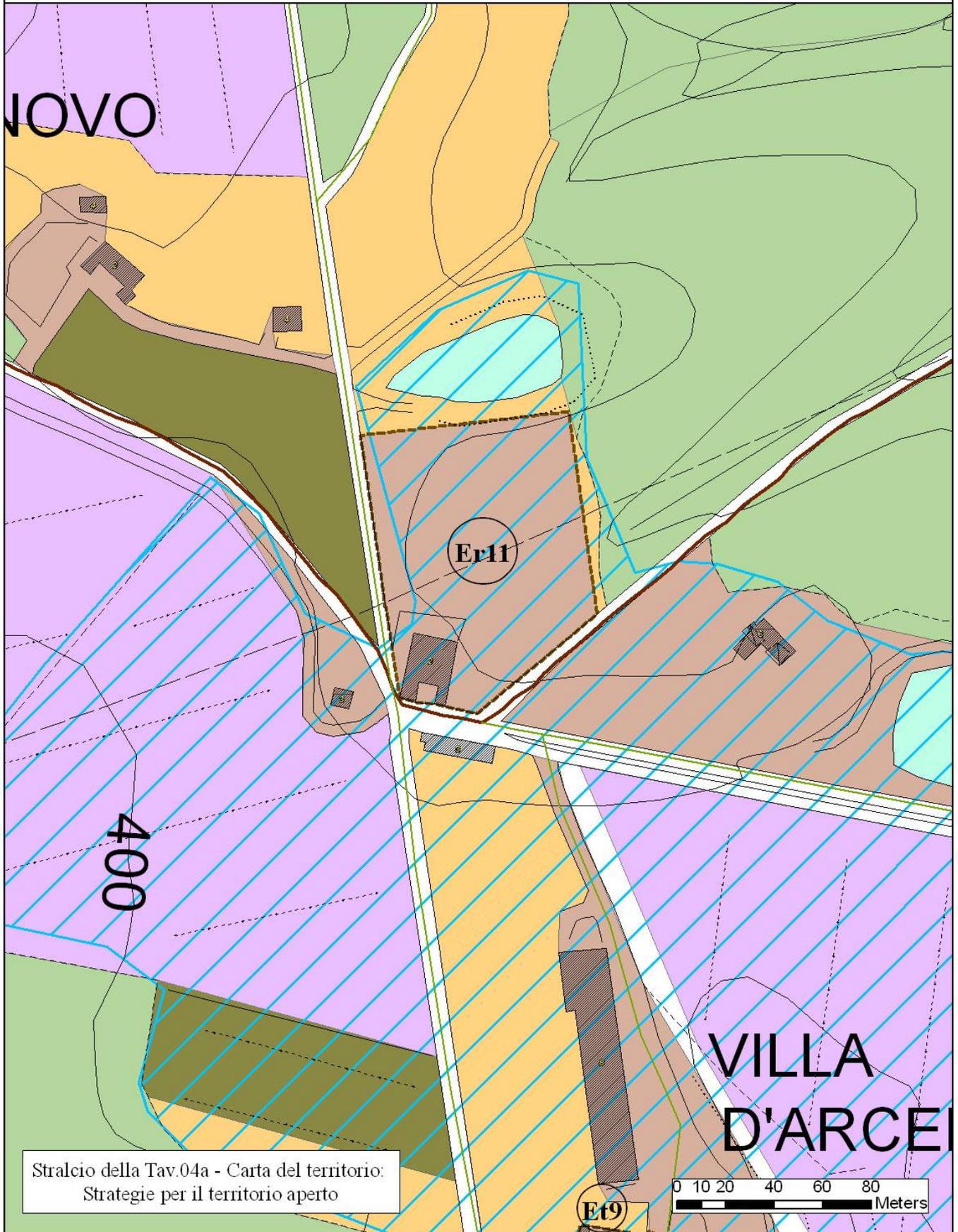
Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Gli interventi di recupero e di ricostruzione, compreso le opere pertinenziali, devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali, reimpiegando il materiale lapideo del rudere disponibile in loco e creando un contesto di tipo rurale in modo da mantenere e migliorare complessivamente l’area. L’intervento di ricostruzione dovrà prevedere un corretto inserimento paesaggistico del complesso con la messa a dimora di nuova vegetazione di tipo autoctono così come previsto all’art. 20.5 delle NTA. Dovranno essere rispettate le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui agli artt. 20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Per quanto non specificato si fa riferimento alle norme di carattere generale contenute nelle NTA.

Nel caso in cui vi siano opere di urbanizzazione da realizzare o adeguare, l’Amministrazione Comunale potrà subordinare l’Intervento Diretto ad apposito convenzionamento.



Er11 - Complesso immobiliare "Podere Arceno di Sopra"



Stralcio della Tav.04a - Carta del territorio:
Strategie per il territorio aperto

Er11 – Complesso immobiliare “Podere Arceno di Sopra”

Descrizione dell’area:

Il complesso immobiliare “Podere Arceno di Sopra” è posto a sud est del centro abitato di San Gusmè, nelle adiacenze di Villa Arceno. Esso è costituito da un edificio censito all’interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.358.

Obiettivi da perseguire:

Riqualificare l’area e recuperare il patrimonio edilizio esistente ex agricolo di alto valore storico-architettonico verso la funzione residenziale nel rispetto del contesto rurale e paesaggistico circostante.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art. 16 delle NTA:

residenziale, artigianale di servizio, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, direzionale, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto così come definito all’art. 10.2 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente (800 mq)

H max = H esistente

Le superfici da destinare a parcheggi privati devono rispettare i minimi previsti all’art.17.4 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Gli interventi di recupero devono essere eseguiti nel rispetto della struttura architettonica, eliminando superfetazioni in modo da mantenere e migliorare complessivamente l’attuale complesso architettonico di alto valore storico e architettonico. Per gli edifici facenti parte del patrimonio edilizio di pregio storico e architettonico identificati nel SIT comunale con classi di valore da 1 a 6 sono possibili gli interventi di cui agli artt. 18 e 19 delle NTA. L’intervento di recupero dovrà prevedere un corretto inserimento paesaggistico del complesso con la messa a dimora di nuova vegetazione di tipo autoctono così come previsto all’art. 20.5 delle NTA. Dovranno essere rispettate le direttive ambientali e la fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui agli artt.20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.9 del R.U.. Per quanto non specificato si fa riferimento alle norme di carattere generale contenute nelle NTA.

Nel caso in cui vi siano opere di urbanizzazione da realizzare o adeguare, l’Amministrazione Comunale potrà subordinare l’Intervento Diretto ad apposito convenzionamento.