



COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA

Provincia di Siena

REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione Urbanistica

Arch. Graziano Massetani

STUDIO MASSETANI

Collaboratori:

Arch. PierMichele Malucchi

Arch. Emanuela Vigneri

Dott.ssa Maria Grazia Basile

Progettazione Urbanistica della variante

Ing. Donato Rossi

DO'RO - Gestione Progetti



Indagini geologiche ed idrauliche

Studio Georicerche Snc

Dott. Geol. Roberto Cerri

Collaboratori

Dott. Geol. Luca Caselli

Dott. Alessandro Bartolomei

Collaborazione allestimento cartografico da banca dati

Dott. Laila Giannetti

Indagini geologiche ed idrauliche della variante

Studio Georicerche Snc

Dott. Geol. Luca Caselli



Sindaco:

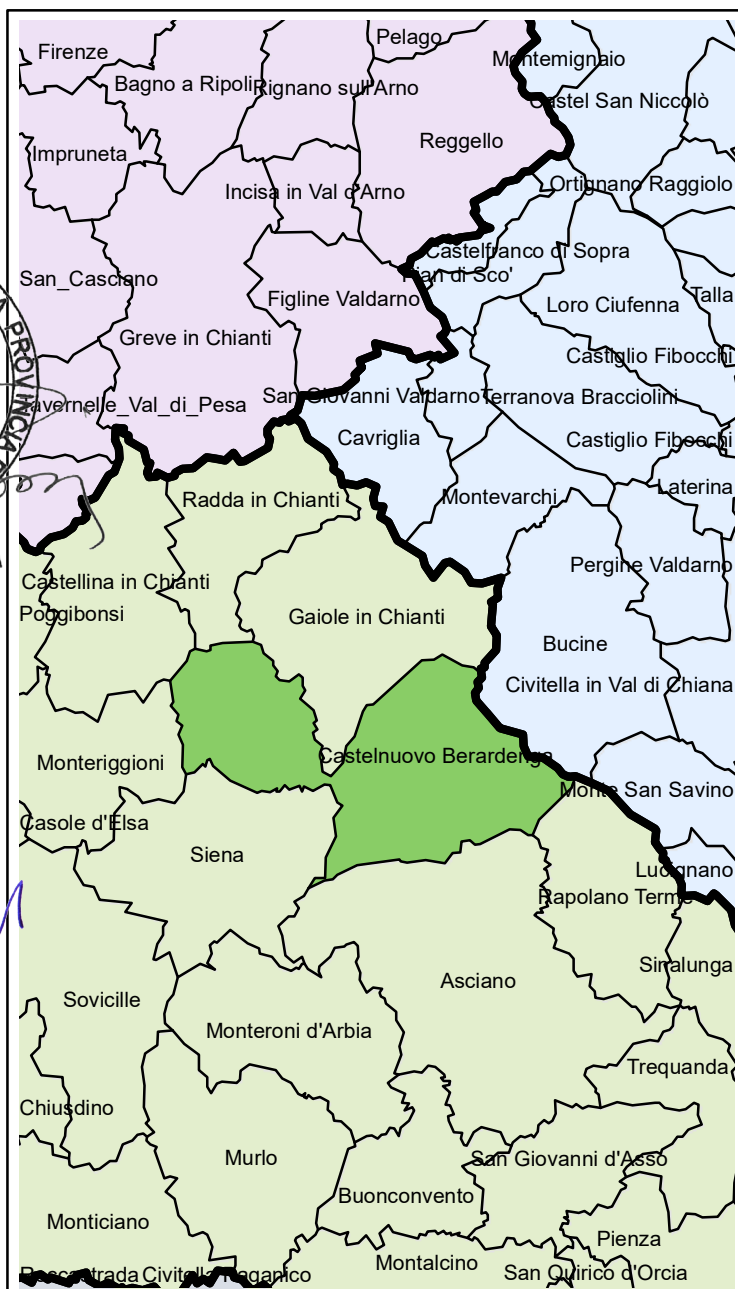
Fabrizio Nepi

Responsabile del Procedimento:

Arch. Paola Dainelli

Garante della Comunicazione:

Dott. Roberto Gamberucci



Adozione:

D.C.C. n.100 del 21/10/2016

Data: Gennaio 2017

Approvazione:

Documento

All. 15c

Schede norma delle zone T - Et

Allegato alla Tav.15 - Norme Tecniche di Attuazione

Modificate a seguito della variante Et15 Complesso Immobiliare Monastero d'Ombrone

COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA

Provincia di Siena

REGOLAMENTO URBANISTICO

Schede Norma

T – Aree destinate a servizi turistico-ricettivi interne agli ambiti urbani

Et – Attività turistico-ricettive nel territorio aperto

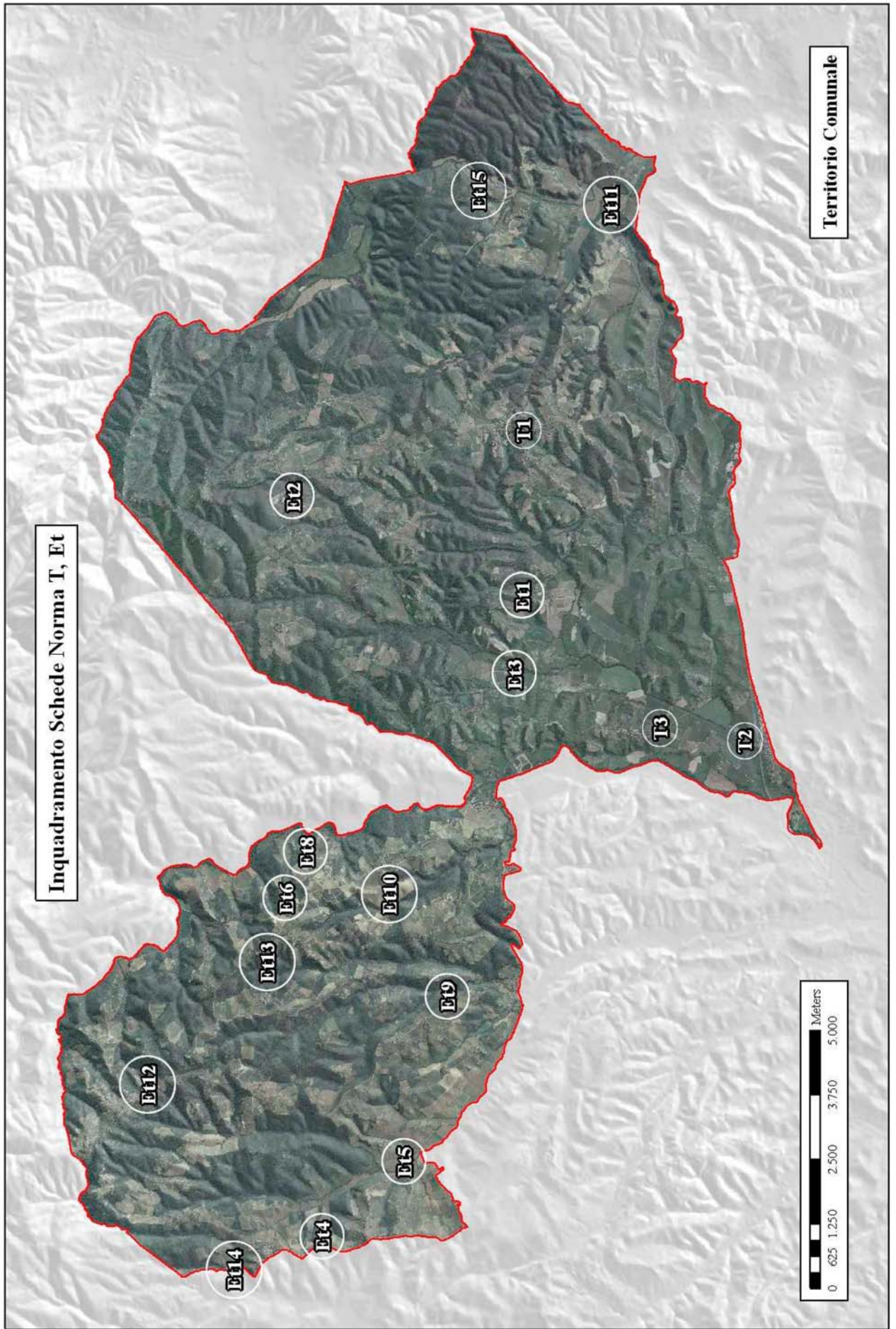
Allegato 15 c

Marzo 2014

INDICE

| | |
|--|-----------|
| INQUADRAMENTO SCHEDE NORMA..... | 5 |
| T – AREE DESTINATE A SERVIZI TURISTICO-RICETTIVI INTERNE AGLI AMBITI URBANI | 9 |
| T1 – Complesso immobiliare in Castelnuovo Berardenga, Via del Paradiso | 11 |
| T2 – Complesso immobiliare “Podere Acqua Borra” | 13 |
| T3 – Complesso immobiliare in Monteaperti, Piazza Violante di Baviera..... | 15 |
| ET – ATTIVITÀ TURISTICO-RICETTIVE NEL TERRITORIO APERTO | 17 |
| Et1 – Complesso immobiliare “Villa Curina” | 19 |
| Et2 – Ex cava San Carlo | 21 |
| Et3 – Complesso immobiliare “Scuderia Andy Capp” in località San Piero in Barca | 25 |
| Et4 – Complesso immobiliare in località “Maciallina” | 29 |
| Et5 – Complesso immobiliare “Molino di Canonica” | 31 |
| Et6 – Complesso immobiliare “Podere Monteropoli”..... | 33 |
| Et7 – Complesso immobiliare in località San Piero in Barca..... | 35 |
| Et8 – Complesso immobiliare “Podere Le Fontanelle” | 37 |
| Et9 – Ex fornace in località Scheggiolla | 39 |
| Et10 – Complesso immobiliare “Podere Valdipicciola”..... | 41 |
| Et11 – Complesso turistico-ricettivo in località Colonna del Grillo..... | 45 |
| Et12 – Area di sosta e ristoro in località Lodoline..... | 47 |
| Et13 – Parco d’Arte in località Pievasciata | 49 |
| Et14 – Complesso turistico-ricreativo in località Mulino di Quercegrossa | 51 |

INQUADRAMENTO SCHEDE NORMA



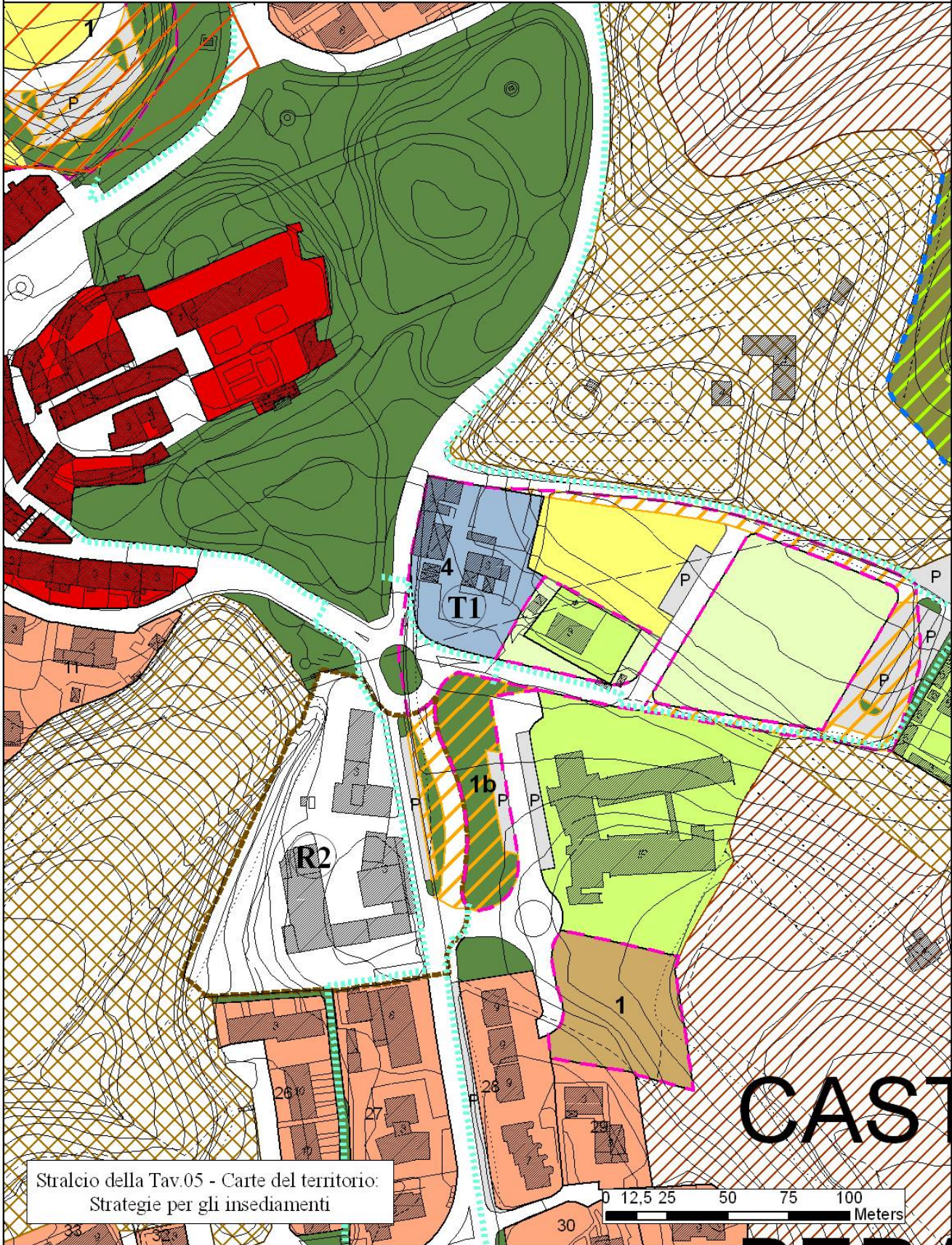
Estratto delle carte Tavv.04-05-06-07-08-09-10-11 - Legenda

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

T – Aree destinate a servizi turistico-ricettivi interne agli ambiti urbani



T1 - *Complesso immobiliare in Castelnuovo Berardenga, Via del Paradiso*



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

T1 – Complesso immobiliare in Castelnuovo Berardenga, Via del Paradiso

Descrizione dell'area e dell'immobile:

Il complesso immobiliare è ubicato a Castelnuovo Berardenga, via del Paradiso. Esso è ricompreso nel comparto misto n.4 Zona C2/Zona T1 previsto dal RU, contenente sia la funzione residenziale che quella turistico-ricettiva. Gli immobili sono censiti all'interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio urbano n.540 e n.778. Attualmente gli immobili esistenti sono adibiti a struttura turistico-ricettiva con servizi di ristorazione.

Obiettivi da perseguire:

Sviluppare l'attività turistico-ricettiva già presente nel complesso immobiliare tramite la dotazione di nuovi posti letto e servizi nell'ottica della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente a struttura ricettiva di qualità, in considerazione della forte vocazione turistico e ricettiva dell'area in relazione alla sua ubicazione in prossimità della Villa Chigi Saracini.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA:

residenziale per le parti già destinate, ovvero per la gestione delle funzioni principali, pubblici esercizi, turistico-ricettiva, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata ai sensi dell'art.12.2 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max di ampliamento = 640 mq fino ad un max. di 16 PL compreso i servizi.

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.

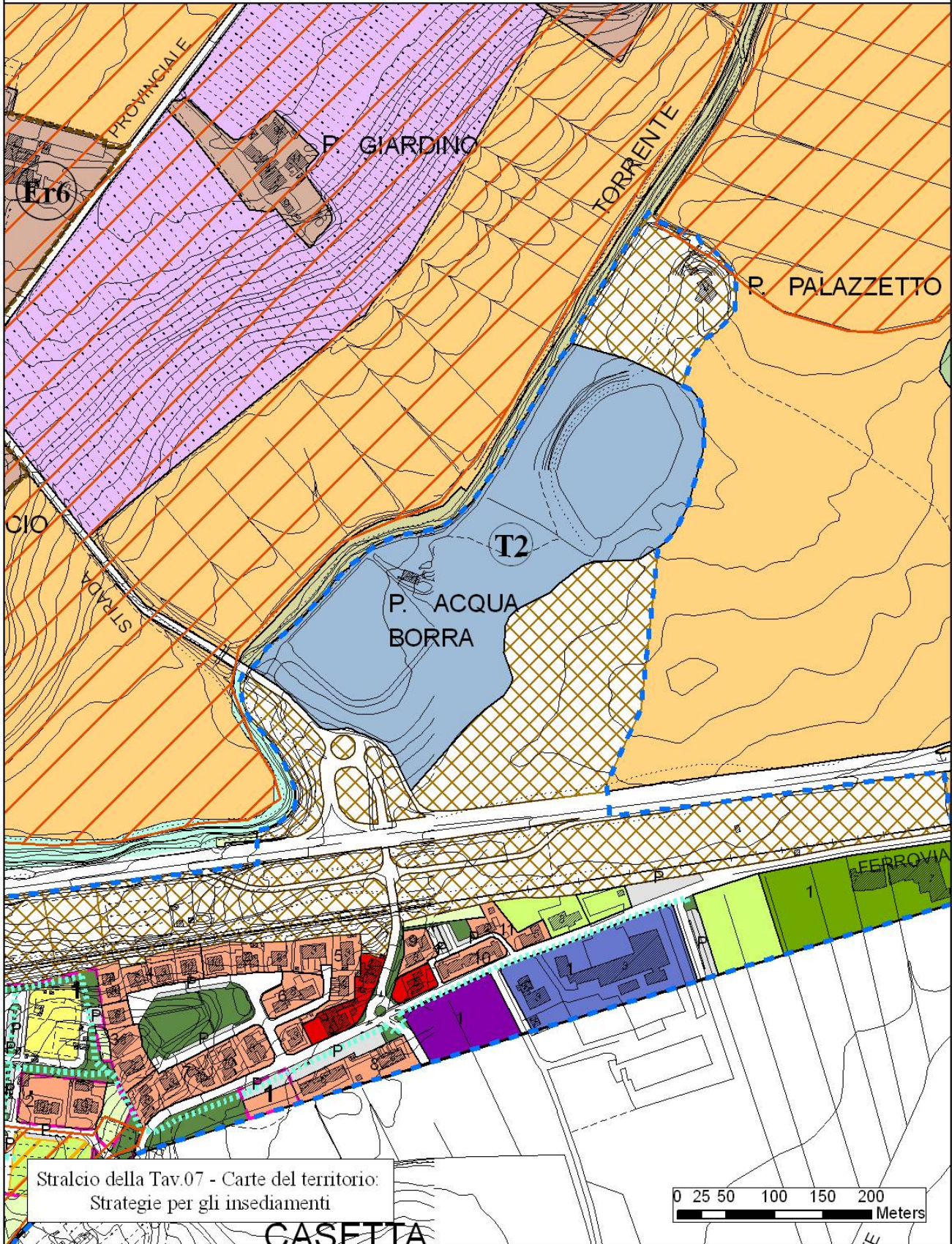
Gli standard pubblici sono definiti negli elaborati grafici in scala 1:2.000 e nelle tabelle parametriche contenute nelle NTA di RU.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Gli interventi di recupero e di nuova realizzazione devono essere eseguiti nel rispetto del contesto architettonico del centro storico. 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. Nelle nuove costruzioni, quand'anche in ampliamento degli edifici esistenti, si dovranno utilizzare materiali tradizionali tipici, evitando materiali e colori paesaggisticamente dissonanti con il contesto circostante. 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. Particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione delle nuove opere di urbanizzazione primaria per quanto concerne gli arredi, l'illuminazione pubblica, i materiali per le pavimentazioni e cordoni e gli assetti vegetazionali. Gli interventi relativi alla funzione turistico-ricettiva di cui alla presente scheda dovranno coordinarsi con gli interventi a carattere residenziale previsti all'interno del comparto misto n.4 Zona C2.



T2 - *Complesso immobiliare "Podere Acqua Borra"*



T2 – Complesso immobiliare “Podere Acqua Borra”

Descrizione dell’area e dell’immobile:

Il complesso immobiliare Acqua Borra e l’adiacente area che ricomprende il lago si trovano a nord di Casetta, raggiungibile dalla strada dell’Acqua Borra. L’edificio di proprietà pubblica è adibito a struttura turistico-ricettiva con servizi di ristorazione ed è censito all’interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.111. Il lago di pesca sportiva poco distante è di proprietà privata.

Obiettivi da perseguire:

Sviluppare l’attività turistico-ricettiva già presente nel complesso immobiliare tramite la dotazione di nuovi servizi nell’ottica della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, in considerazione della forte vocazione turistica dell’area in relazione alla risorsa termale e alla presenza del lago dell’Acqua Borra che ben si presta all’attività sportiva di pesca dilettantistica e ad altre attività per il tempo libero.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art.16 delle NTA:

pubblici esercizi, turistico-ricettiva relativamente alle parti già destinate, 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:

È consentita una SUL aggiuntiva per la creazione di servizi all’attività sportiva-ricreativa sino ad un massimo di 500 mq di SUL, ovvero 100 mq a disposizione delle attività legate alla pesca sportiva e 400 mq a disposizione della struttura turistico-ricettiva esistente. È possibile nel resede allestire un’area per la sosta di 20 posti camper.

H max = 1 piano

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

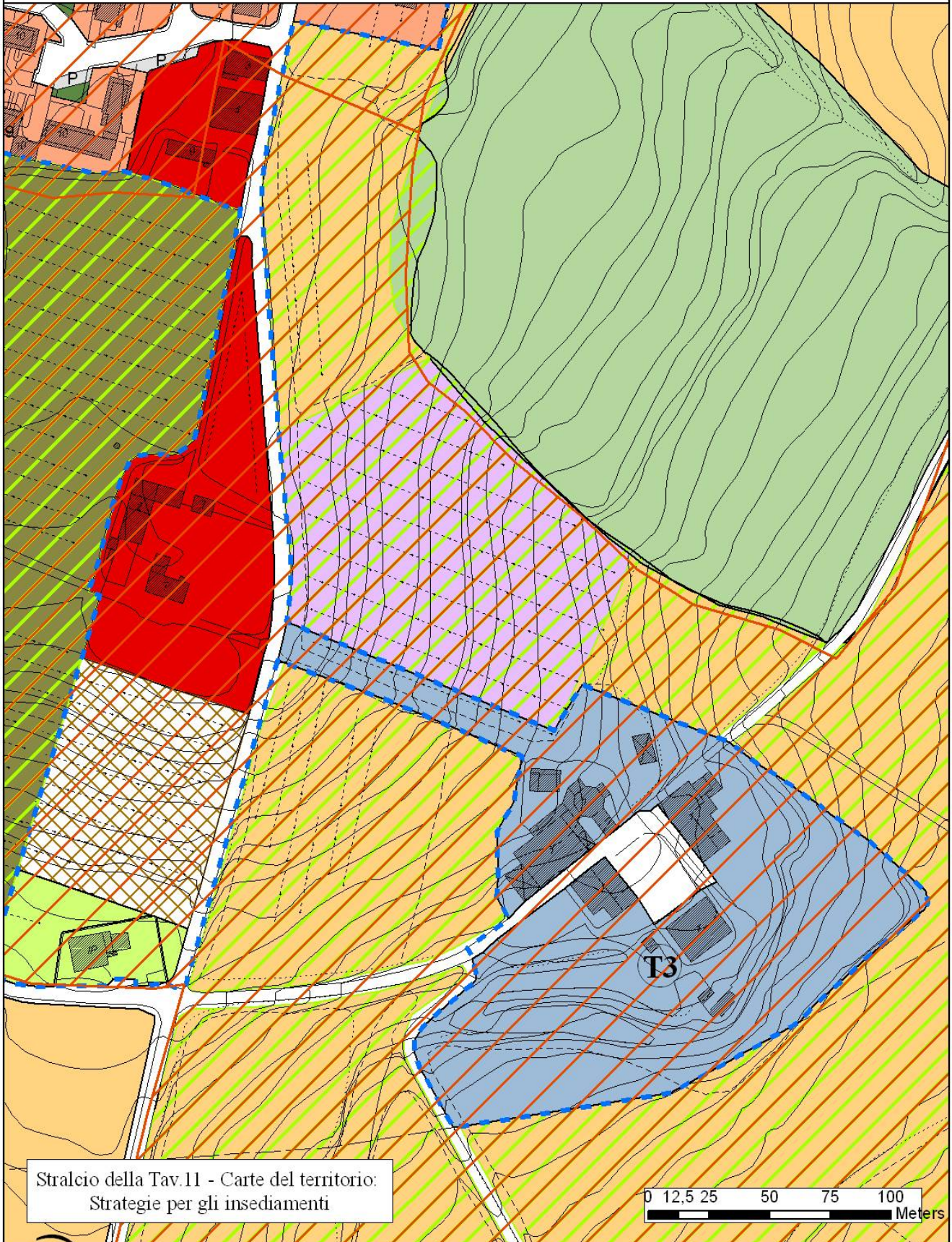
Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Gli interventi di nuova realizzazione devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali. Sono consentite strutture in legno che per composizione architettonica e ubicazionale siano correttamente inserite nel paesaggio delle Crete Senesi. A tale scopo è necessario produrre contestualmente agli interventi previsti uno studio planivolumetrico e di sistemazione di tutta l’area, in modo da coordinare non solo le nuove costruzioni, ma anche la sistemazione degli spazi a terra, dei parcheggi e della viabilità di accesso.

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. Al fine di realizzare o adeguare opere di urbanizzazione, ovvero introdurre forme di uso sociale delle strutture, l’Amministrazione Comunale potrà subordinare gli interventi diretti a forme di convenzionamento. Per quanto concerne l’area di sosta camper, essa deve essere attrezzata con punti di adduzione di acqua e con punti di scarico dei liquami. Al fine di mitigare l’impatto paesaggistico, l’area che accoglierà le piazzole dovrà essere dotata di idonei strumenti di occultamento, quali perimetrazioni verdi realizzate con specie vegetali autoctone, da definire alla luce della morfologia del luogo con l’obiettivo di rendere non visibile dall’esterno gli automezzi ospiti.



T3 - Complesso immobiliare in Monteperti, Piazza Violante di Baviera



T3 – Complesso immobiliare in Monteperti, Piazza Violante di Baviera

Descrizione dell'area e dell'immobile:

Il complesso immobiliare, ubicato all'interno dell'ambito urbano di Monteperti con la caratteristica di tessuto storico che si sviluppa attorno alla Piazza Violante di Baviera, è costituito da edifici di pregio storico e architettonico, quali la villa padronale, la cappella privata e l'ex granaio, oltre che da edifici di carattere rurale di minore pregio; gli immobili sono censiti all'interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio urbano n.895.

Obiettivi da perseguire:

Recuperare il patrimonio edilizio esistente, quant'anche di pregio storico-architettonico, ai fini della rifunzionalizzazione degli organismi edilizi in stato di abbandono.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA:

residenziale per le parti già destinate, ovvero per la gestione delle funzioni principali, pubblici esercizi, turistico-ricettiva, 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 (2.800 mq) fino ad un max. di 70 PL compreso i servizi.

H max = H esistente

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

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

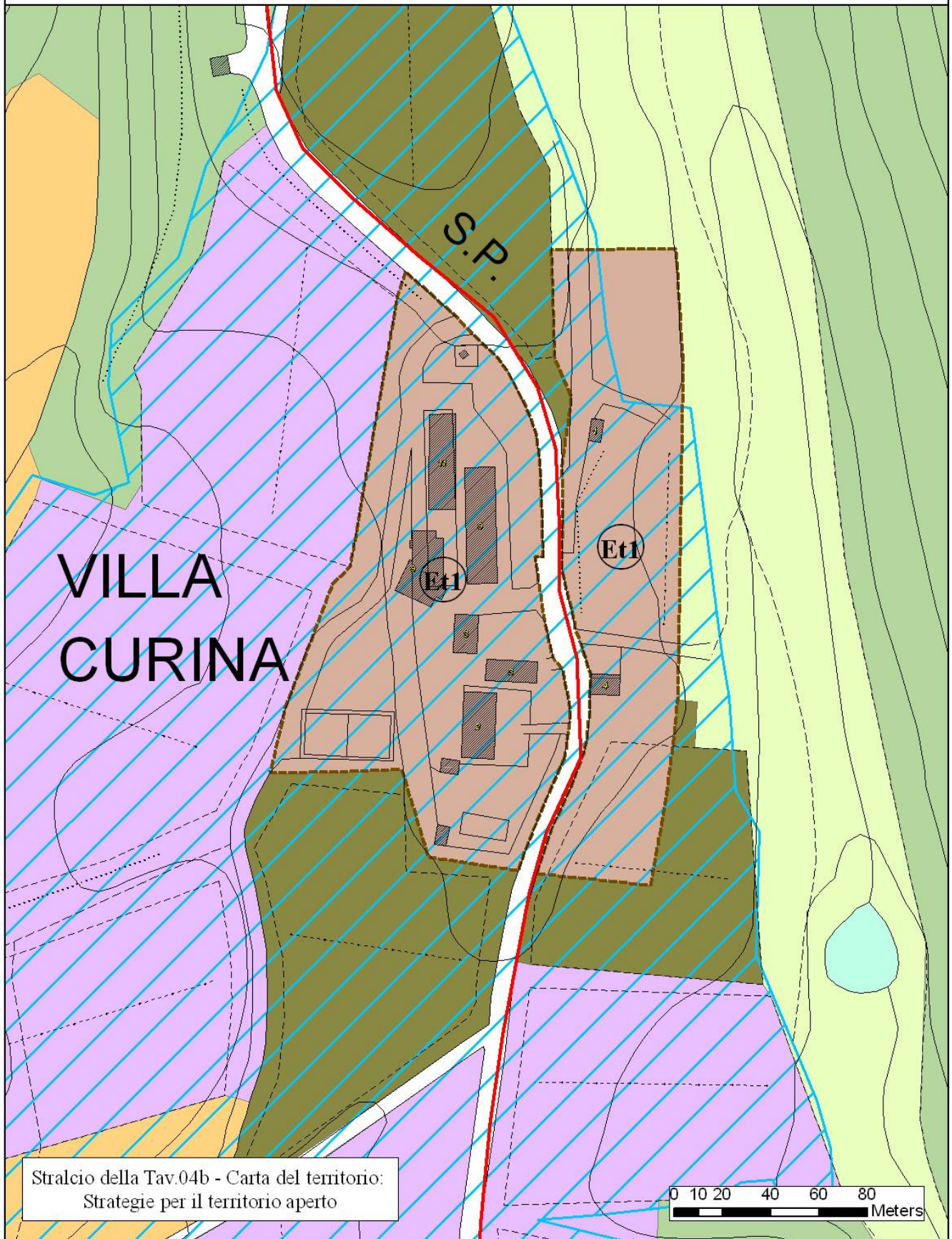
Gli interventi di recupero devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali, eliminando superfetazioni e creando un contesto di tipo rurale in modo da mantenere e migliorare complessivamente l'attuale complesso architettonico. Per gli edifici facenti parte del patrimonio 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.

Al fine di realizzare o adeguare opere di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale potrà subordinare il Piano di recupero a forme di convenzionamento.

Et – Attività turistico-ricettive nel territorio aperto



Et1 - Complesso immobiliare "Villa Curina"



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

Et1 – Complesso immobiliare “Villa Curina”

Descrizione dell’area e dell’immobile:

Il complesso immobiliare di “Villa Curina” è situato ad ovest del Capoluogo ed è raggiungibile dalla strada provinciale di Castelnuovo Berardenga. Esso è costituito dalla villa padronale di alto pregio storico e architettonico attualmente adibita a struttura turistico-ricettiva di qualità e da altri edifici di minore pregio censiti all’interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.187.

Obiettivi da perseguire:

Sviluppare e integrare l’attività turistico-ricettiva già presente nel complesso immobiliare tramite la dotazione di nuovi posti letto e servizi nell’ottica della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente a struttura ricettiva alberghiera di qualità, tramite la riconversione di alcuni casali alla funzione turistico-ricettiva e il recupero di parte dei magazzini alla funzione residenziale.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art.16 delle NTA:

residenziale per le parti già destinate, ovvero per la gestione delle attività principali, pubblici esercizi, turistico-ricettiva, 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 (mq.2.800) fino ad un max. di 70 PL compreso i servizi. E’ consentito il recupero dei magazzini per la funzione residenziale nei limiti di quanto previsto all’art.24.10.1.2 d), per una SUL pari a 485 mq.

H max = H esistente

E’ possibile realizzare le pertinenze così come definite all’art. 15.12 della NTA oltre ad una SUL aggiuntiva come incentivo finalizzato al risparmio energetico di cui all’art.21 delle NTA.

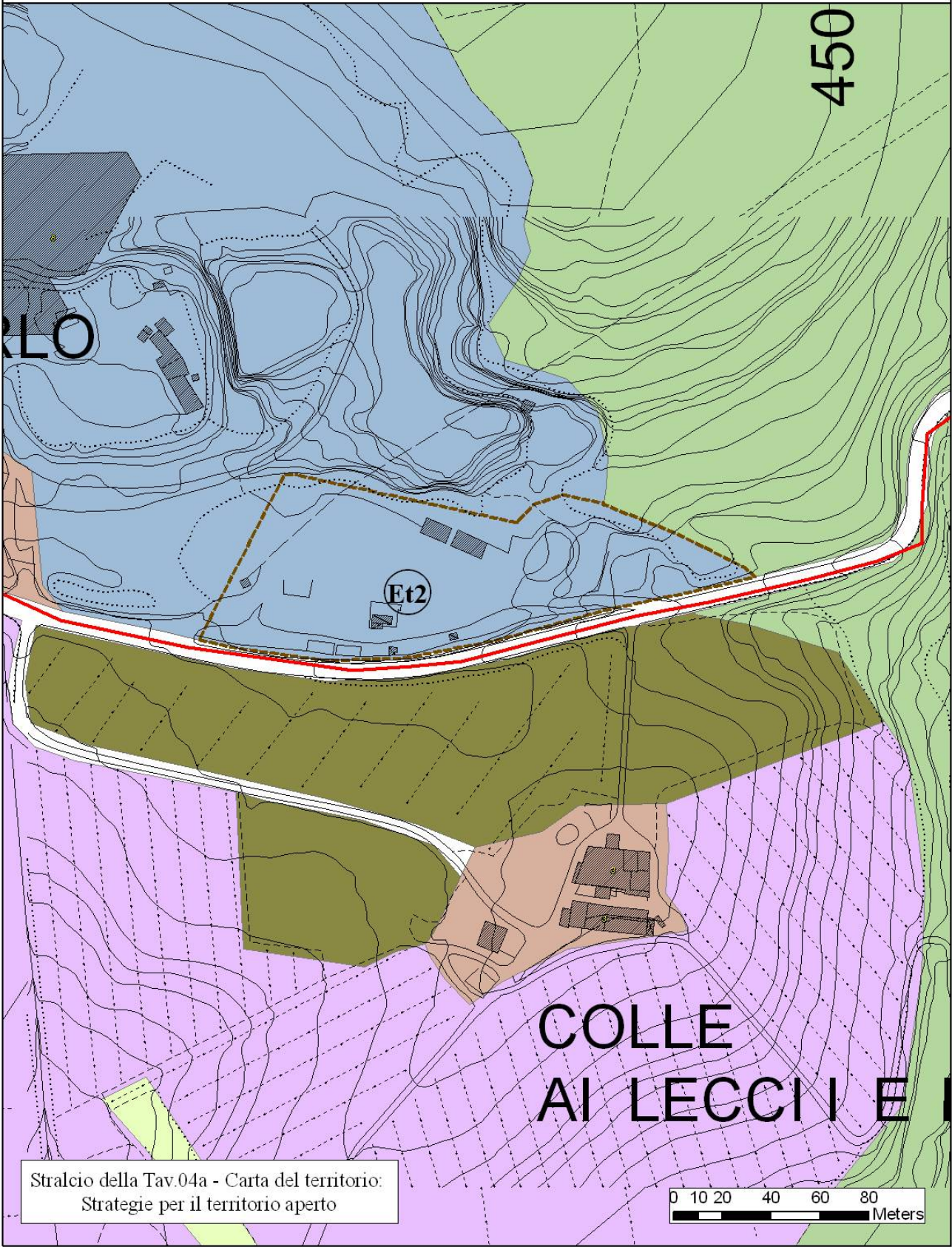
Le superfici da destinare a parcheggi privati e privati di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all’art.17.4 delle NTA.

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.



Et2 - Ex cava San Carlo



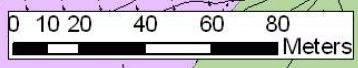
450

LO

Et2

COLLE
AI LECCINI E I

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



Et2 – Ex cava San Carlo

Descrizione dell'area e dell'immobile:

L'area dell'ex cava San Carlo si trova in prossimità dell'abitato di Villa a Sesta, lungo la strada del Castello di Brolio. Sull'area restano dell'originario impianto di escavazione alcuni manufatti minori a carattere precario (tettoie e depositi) censiti all'interno del SIT comunale con le schede del patrimonio rurale n.785 e n.786.

Obiettivi da perseguire:

Recuperare l'area ed i manufatti precari esistenti e appartenenti alla originaria attività di escavazione inerti ad oggi dismessa, ai fini della riqualificazione ambientale della stessa area tramite l'inserimento di un insediamento di tipo turistico-ricettivo.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA:

residenza per la gestione delle attività principali, pubblici esercizi, turistico-ricettiva, di servizio pubbliche e private, agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Piano attuativo di iniziativa privata in corso di attuazione.

Parametri urbanistici:

SUL max = 800 mq fino ad un max. di 20 PL compreso i servizi.

H max = 2 piani

E' possibile realizzare 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:

La nuova edificazione dovrà tenere di conto del contesto ambientale e morfologico esistente.

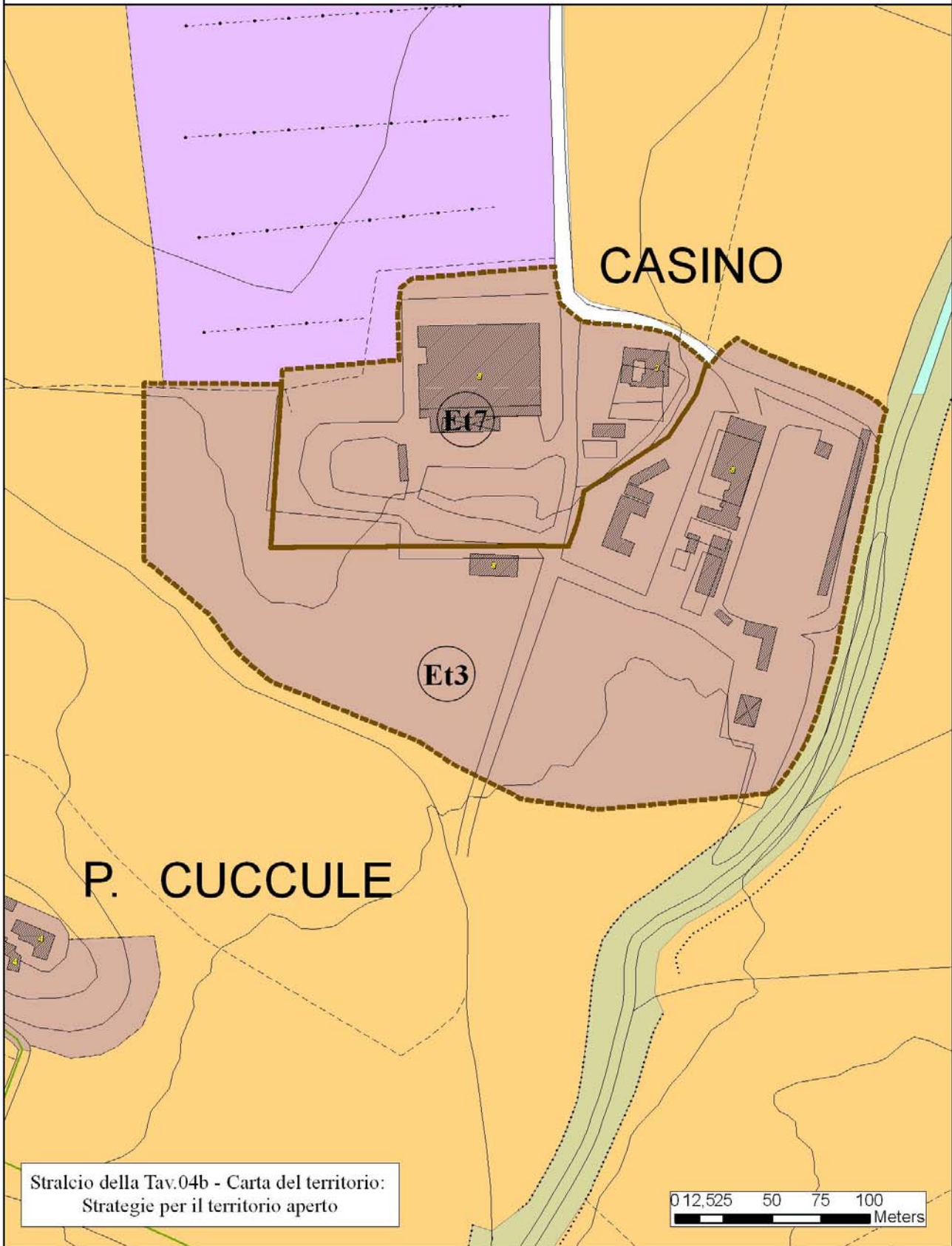
Nelle nuove costruzioni si dovranno utilizzare materiali tradizionali tipici anche se in forme architettoniche contemporanee, evitando materiali e colori paesaggisticamente dissonanti con il contesto circostante e tipologie tipiche degli ambiti urbani. Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali del 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., in particolare l'area dovrà essere oggetto di apposita bonifica da concordare con gli enti preposti alla tutela ambientale e secondo le procedure previste dalle disposizioni normative vigenti. Per quanto non specificato si fa riferimento alle norme di carattere generale contenute nelle NTA.

Nel caso in cui il Piano Attuativo debba subire varianti o proroghe motivate, esso dovrà essere adeguato alle NTA del nuovo RU e alle prescrizioni della presente scheda norma. In tal caso è necessario adeguare il piano con interventi di sistemazione ambientale al contorno con la modifica delle tipologie in modo da renderle più compatibili con l'ambiente rurale, modificando la sistemazione planivolumetrica già prevista e adottando soluzioni tipiche dei borghi rurali presenti nel territorio comunale. In particolare l'organizzazione planivolumetrica dei nuovi volumi deve riproporre, senza false imitazioni, le modalità di aggregazione tipiche dei borghi rurali della campagna senese, ricreando spazi di vicinato comuni, e utilizzando tipologie tipiche dei luoghi, almeno per quanto concerne le finiture esterne e i materiali, quand'anche riprogettate con caratteri di contemporaneità. Anche i materiali di pavimentazione esterna e di arredo devono avere un carattere di

semplicità, quand'anche realizzati in forme contemporanee con l'uso di materiali tradizionali; inoltre le pavimentazioni esterne devono mantenere un elevato grado di permeabilità del suolo. In questo caso il Piano Attuativo dovrà essere subordinato alla stipula di una convenzione anche ai fini di un adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria.



Et3 - Complesso immobiliare "Azienda Scuderia Andy Capp"



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

Et3 – Complesso immobiliare “Scuderia Andy Capp” in località San Piero in Barca

Descrizione dell’area e dell’immobile:

Il complesso immobiliare dell’Azienda denominata “Scuderia Andy Capp” si trova ad est dell’abitato di San Piero, in località San Piero in Barca-Casino ed è raggiungibile dalla strada provinciale di Castelnuovo Berardenga. Di esso fanno parte alcuni edifici che ospitano al proprio interno il centro aziendale e gli impianti per le attività di allevamento cavalli. Il complesso è censito all’interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.923.

Obiettivi da perseguire:

Sviluppare le attività di allevamento e riabilitazione dei cavalli già presente nell’azienda in modo integrato con l’attività turistico-ricettiva tramite interventi di Ristrutturazione e Sostituzione Edilizia di parte dei manufatti esistenti, in modo da garantire una corretta gestione dell’impianto ~~produttivo~~ aziendale e di qualificare il livello di ospitalità dell’azienda.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art.16 delle NTA:

residenziale per le parti già destinate e per il personale addetto alle attività previste, esercizi di vicinato, pubblici esercizi, commerciale all’ingrosso e depositi limitatamente ai prodotti di trasformazione agricola, turistico-ricettiva, di servizio pubbliche e private; agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Nuovo Piano di Recupero per le trasformazioni previste dalla presente scheda norma oggetto di Sostituzione edilizia; Intervento Diretto così come definito all’art. 10.2 delle NTA per gli interventi già previsti dal Piano Attuativo vigente, anche in caso di cambio di destinazione d’uso (mq 100 ex-clinica da destinare ad abitazione e mq 150 da destinare a residenza per la conduzione dell’azienda).

Parametri urbanistici:

SUL assentita dal Piano Attuativo in corso di attuazione così ridefinita:

375 mq pari al 20% della SUL assentita con Piano Attuativo in corso di attuazione da destinare alla funzione turistico-ricettiva;

1.125 mq derivanti dall’intervento di Sostituzione edilizia di parte dei volumi del centro aziendale da destinare alla funzione turistico-ricettiva;

650 mq già destinati alla funzione produttiva del centro aziendale;

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

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

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

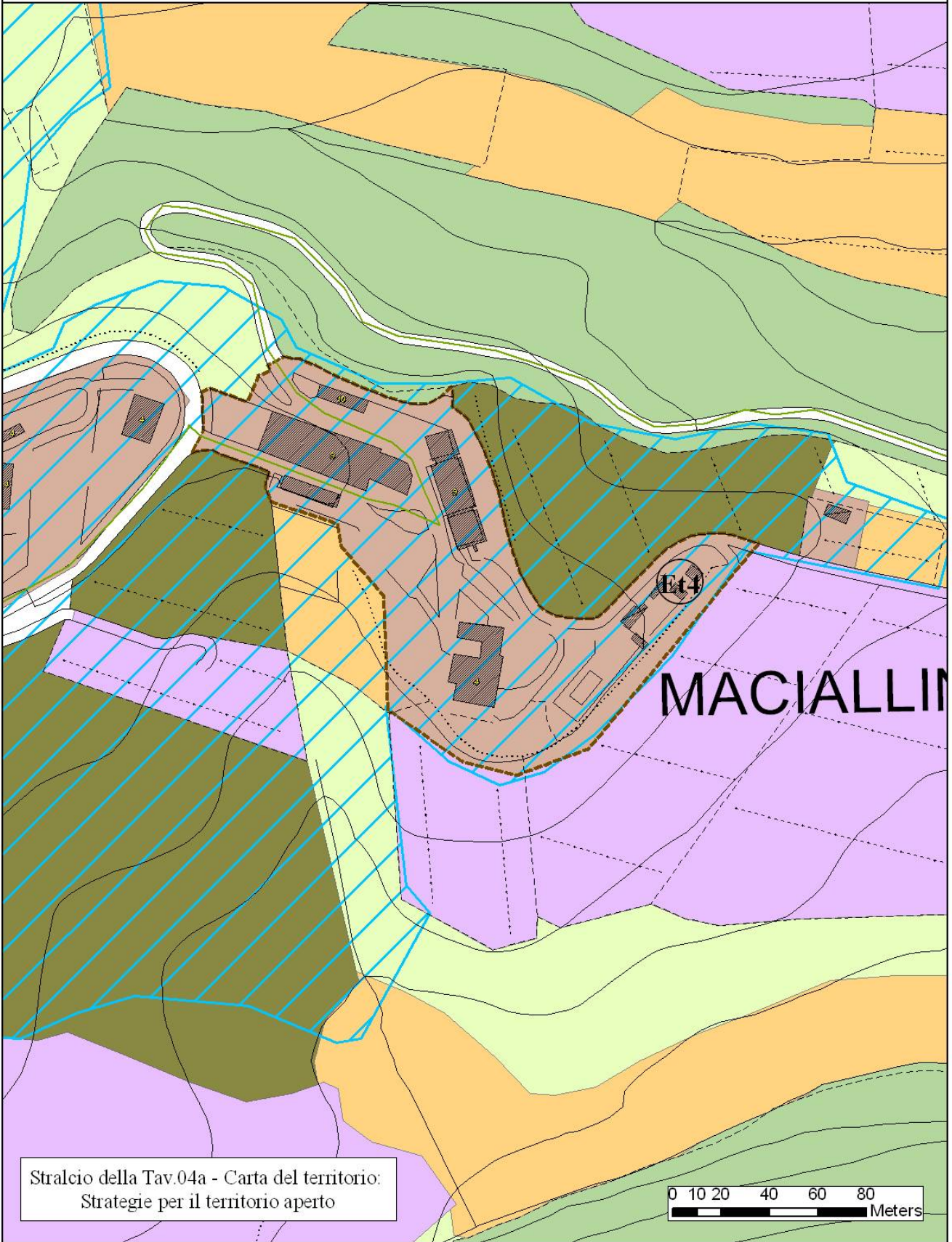
Gli interventi di nuova realizzazione devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali, eliminando superfetazioni e creando un contesto di tipo rurale in modo da mantenere e migliorare complessivamente l’attuale complesso architettonico. Per il patrimonio edilizio esistente privo di valore storico e architettonico sono previsti tutti gli interventi di cui all’art. 18 delle NTA. E’ possibile trasformare la piscina per i cavalli già assentita in piscina per le nuove attività turistico-ricettive.

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.

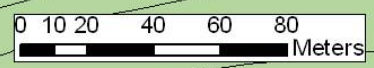
Nel caso in cui vi siano opere di urbanizzazione da realizzare o adeguare, ovvero vi sia l'esigenza di utilizzare le attività previste anche per scopi di interesse sociale, è possibile per l'Amministrazione Comunale subordinare l'Intervento diretto ad apposito convenzionamento.



Et4 - Complesso immobiliare in Località Maciallina



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



Et4 – Complesso immobiliare in località “Maciallina”

Descrizione dell’area e dell’immobile:

Il complesso immobiliare, posto a sud di Quercegrossa in località Maciallina, è raggiungibile dalla strada Chiantigiana. Esso è costituito da un’immobile già destinato ad albergo e da altri edifici di carattere rurale, censiti all’interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.374.

Obiettivi da perseguire:

Sviluppare e integrare l’attività turistico-ricettiva già presente nel complesso immobiliare tramite la dotazione di nuovi posti letto e servizi nell’ottica della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente a struttura ricettiva di qualità, tramite la riconversione di alcuni manufatti rurali alla funzione turistico-ricettiva.

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.

Strumenti attuativi:

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

Parametri urbanistici:

SUL max = 2.800 mq fino ad un max. di 70 PL compreso i servizi.

H max = 2 piani

E’ possibile realizzare le pertinenze così come definite all’art. 15.12 della NTA oltre ad una SUL aggiuntiva come incentivo finalizzato al risparmio energetico di cui all’art.21 delle NTA.

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

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

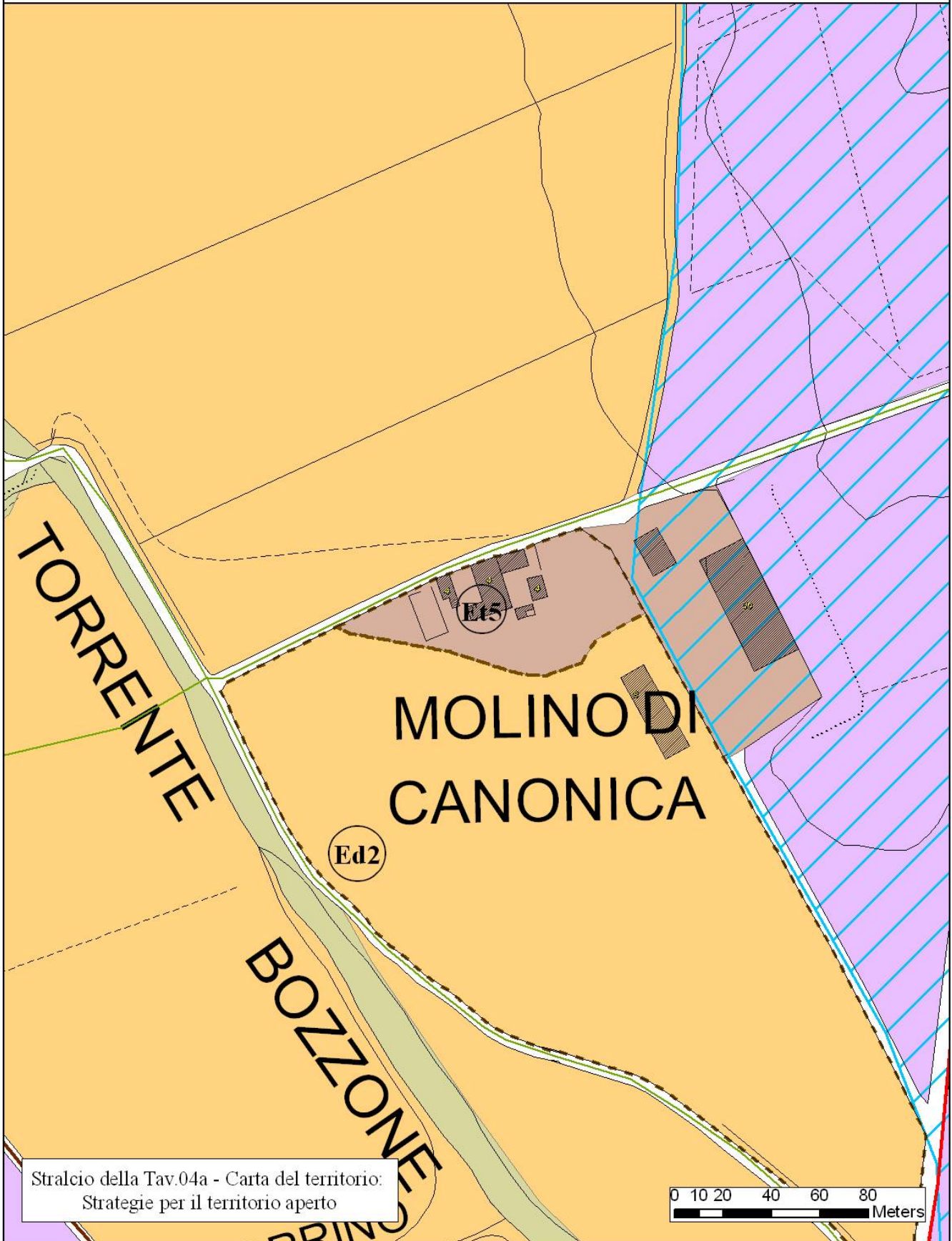
Gli interventi di recupero e di nuova realizzazione devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali, eliminando superfetazioni e creando un contesto di tipo rurale in modo da mantenere e migliorare complessivamente l’attuale complesso architettonico. Per gli edifici 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.

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.



Et5 - Complesso immobiliare "Molino di Canonica"



Et5 – Complesso immobiliare “Molino di Canonica”

Descrizione dell’area e dell’immobile:

Il complesso immobiliare “Molino di Canonica” si trova a sud est dell’abitato di La Ripa, a destra del torrente Bozzone, raggiungibile dalla strada vicinale di Molino di Canonica. Il complesso è costituito da edifici di tipo rurale censiti all’interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.398.

Obiettivi da perseguire:

Sviluppare accanto alle attività produttiva di allevamento e addestramento cavalli da corsa anche un’attività di tipo turistico-ricettivo, nell’ottica della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto.

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.

Strumenti attuativi:

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

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente (800 mq) fino ad un max. di 20 PL compreso i servizi.

H max = H esistente

E’ possibile realizzare le pertinenze così come definite all’art. 15.12 della NTA oltre ad una SUL aggiuntiva come incentivo finalizzato al risparmio energetico di cui all’art.21 delle NTA.

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

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

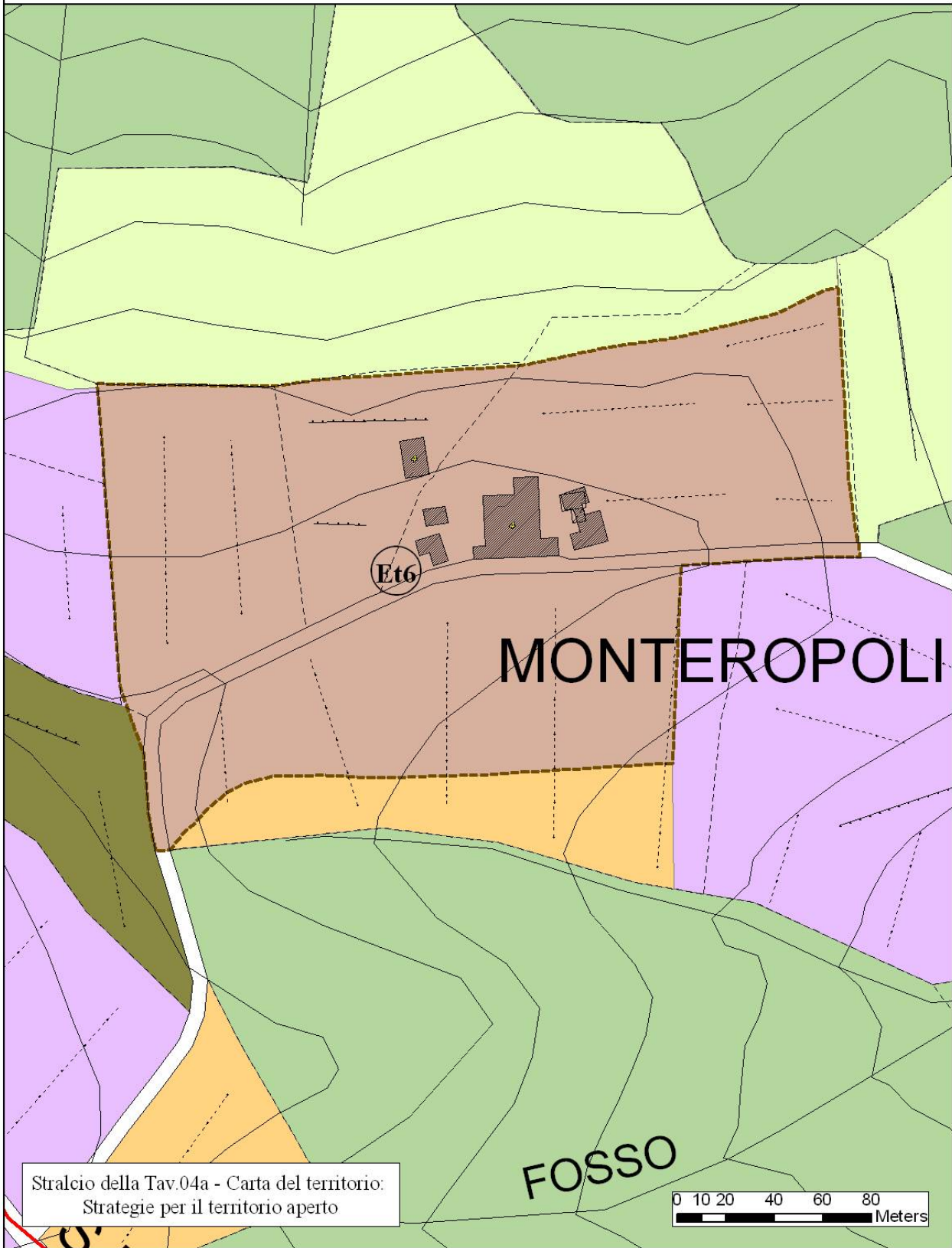
Gli interventi di recupero e di nuova realizzazione devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali, eliminando superfetazioni e creando un contesto di tipo rurale in modo da mantenere e migliorare complessivamente l’attuale complesso architettonico. Per gli edifici 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.

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.



Et6 - Complesso immobiliare "Podere Monteropoli"



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

0 10 20 40 60 80
Meters

Et6 – Complesso immobiliare “Podere Monteropoli”

Descrizione dell’area e dell’immobile:

Il complesso immobiliare del “Podere Monteropoli” è situato ad est dell’abitato di Pievasciata, raggiungibile dalla strada provinciale di Pievasciata. In esso è presente una azienda agricola della quale fanno parte alcuni edifici di tipo rurale censiti all’interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.636.

Obiettivi da perseguire:

Sviluppare accanto alle attività agricole e agrituristiche anche un’attività di turismo rurale che consente di integrare l’agriturismo con servizi a carattere turistico-ricettivo e altri posti letto, nell’ottica della valorizzazione dell’azienda agricola.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art.16 delle NTA:

residenza per le parte 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.

Strumenti attuativi:

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

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente pari a 2.000 mq comprendente 19 PL già autorizzati e 33 PL di nuova istituzione, per un totale di 52 PL compreso i servizi.

H max = H esistente

E’ possibile realizzare le pertinenze così come definite all’art. 15.12 della NTA oltre ad una SUL aggiuntiva come incentivo finalizzato al risparmio energetico di cui all’art.21 delle NTA.

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

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

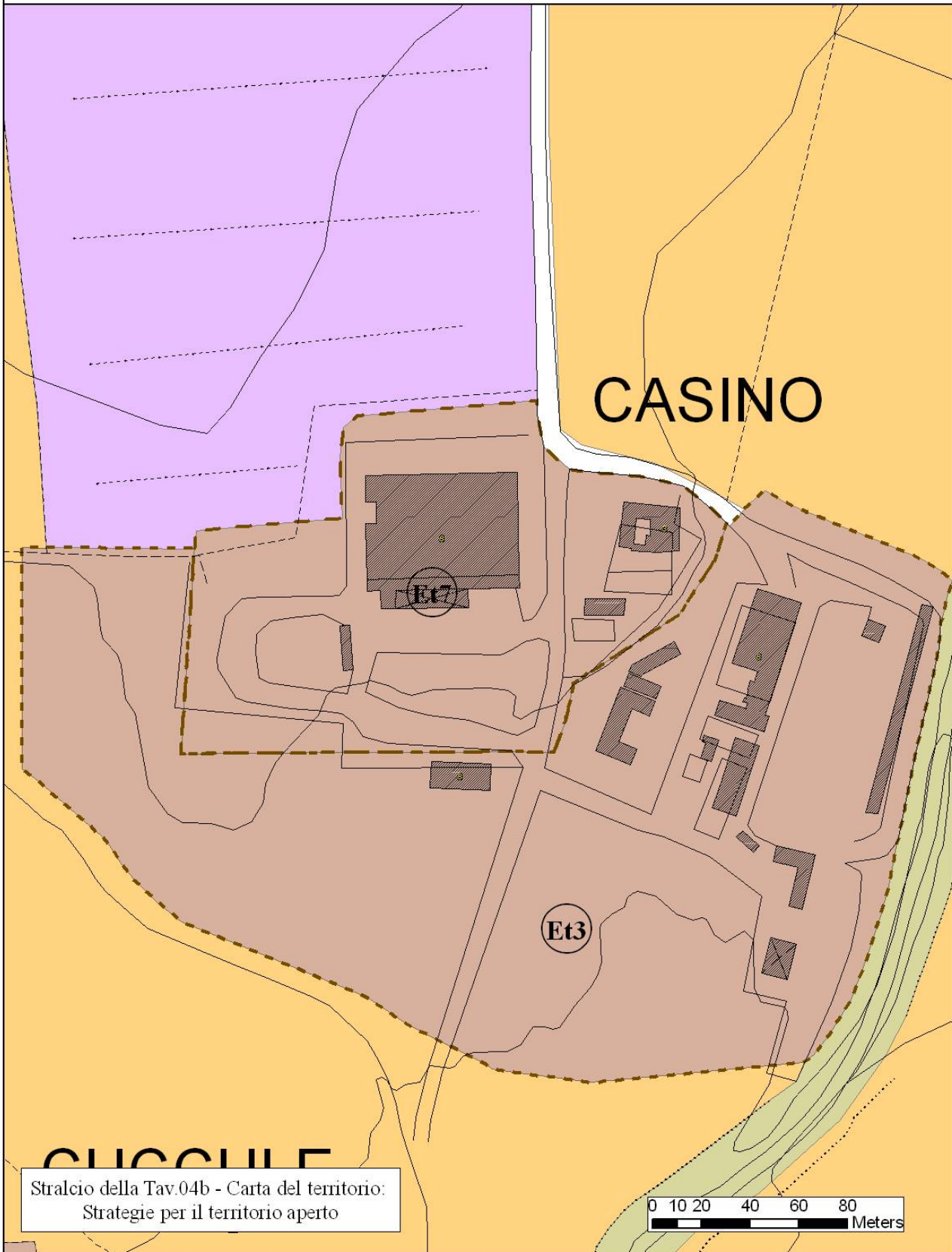
Gli interventi di recupero e di nuova realizzazione devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali, eliminando superfetazioni e creando un contesto di tipo rurale in modo da mantenere e migliorare complessivamente l’attuale complesso architettonico. Per gli edifici 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. 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.. 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.



Et7 - Complesso immobiliare in Località San Piero in Barca



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

0 10 20 40 60 80
Meters

Et7 – Complesso immobiliare in località San Piero in Barca

Descrizione dell'area e dell'immobile:

Il complesso immobiliare si trova in località San Piero in Barca-Casino ed è raggiungibile dalla strada provinciale di Castelnuovo Berardenga. Esso è costituito da un edificio di tipo produttivo censito all'interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio produttivo n.38 e due edifici ex agricoli censiti con la scheda del patrimonio rurale n.922.

Obiettivi da perseguire:

Riconvertire il fabbricato produttivo e artigianale esistente alla funzione turistico-ricettiva nell'ottica della riqualificazione ambientale e urbanistica dell'area. L'obiettivo è quello di realizzare una struttura ricettiva di alta qualità.

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.

Strumenti attuativi:

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

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente (3.200 mq) fino ad un max. di 80 PL compreso i servizi.

H max = H esistente

E' possibile realizzare le pertinenze così come definite all'art. 15.12 della NTA oltre ad una SUL aggiuntiva come incentivo finalizzato al risparmio energetico di cui all'art.21 delle NTA.

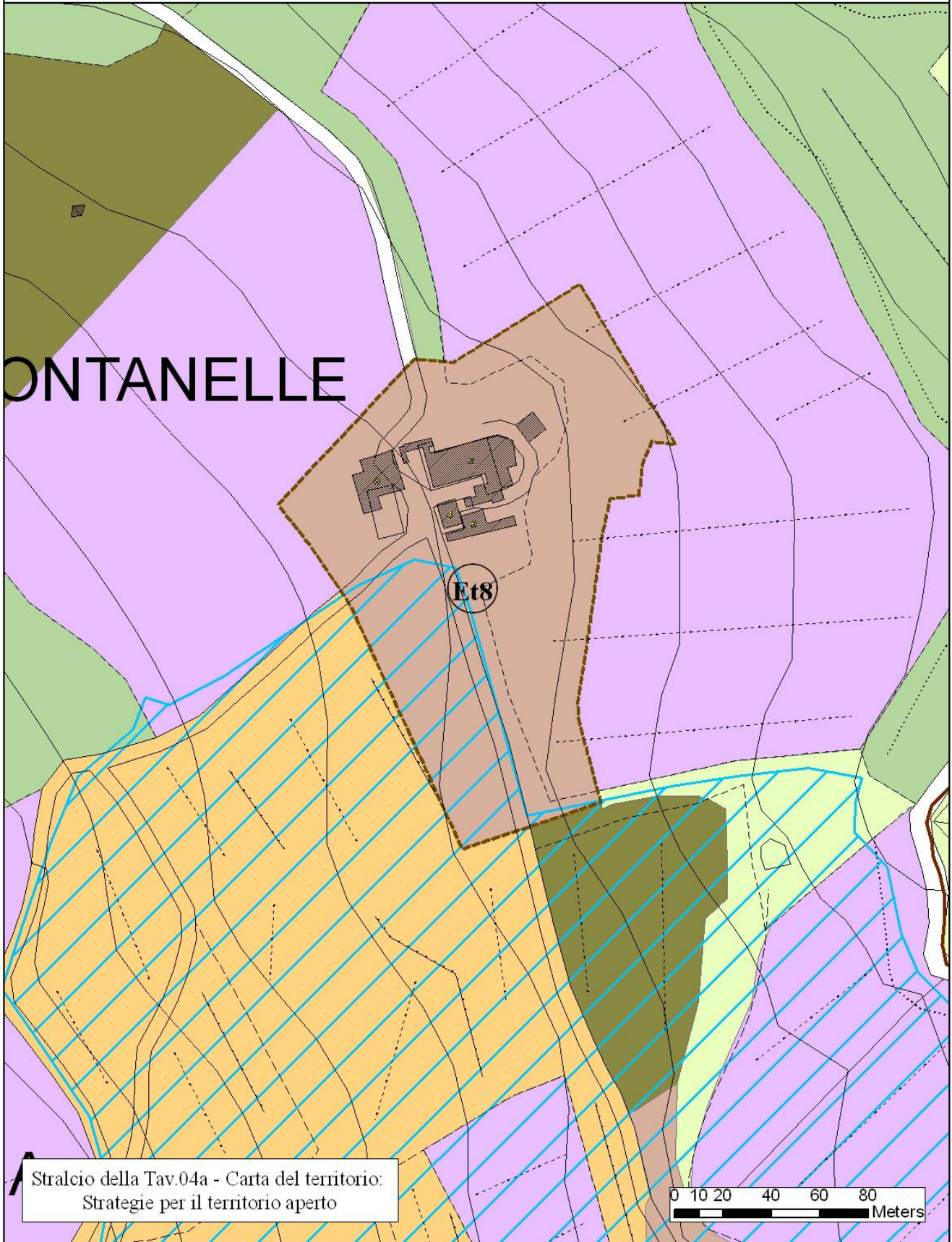
Le superfici da destinare a parcheggi privati o pubblici di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all'art.17.4 delle NTA.

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. 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.. 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.



Et8 - Complesso immobiliare "Podere Le Fontanelle"



Et8 – Complesso immobiliare “Podere Le Fontanelle”

Descrizione dell’area e dell’immobile:

Il complesso immobiliare denominato “Podere Le Fontanelle” è posto a sud-est del centro abitato di Pievasciata, raggiungibile dalla strada provinciale di Pievasciata e dalla strada provinciale 408. In esso sono presenti una struttura ricettiva a carattere alberghiero e altri manufatti ex agricoli censiti all’interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.479.

Obiettivi da perseguire:

Sviluppare e integrare l’attività turistica presente in sinergia con il vicino Podere Monteropoli, di cui alla scheda norma Et6, 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 turistico-ricettiva di qualità.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art. 16 delle NTA:

residenza 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.

Strumenti attuativi:

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

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente che ricomprende 56 PL già autorizzati e 6 PL di nuova istituzione, per un totale di 62 PL compreso i servizi.

H max = H esistente.

Sono consentite le pertinenze così come definite all’art.15.12 delle NTA oltre ad una SUL aggiuntiva come incentivo finalizzato al risparmio energetico 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.

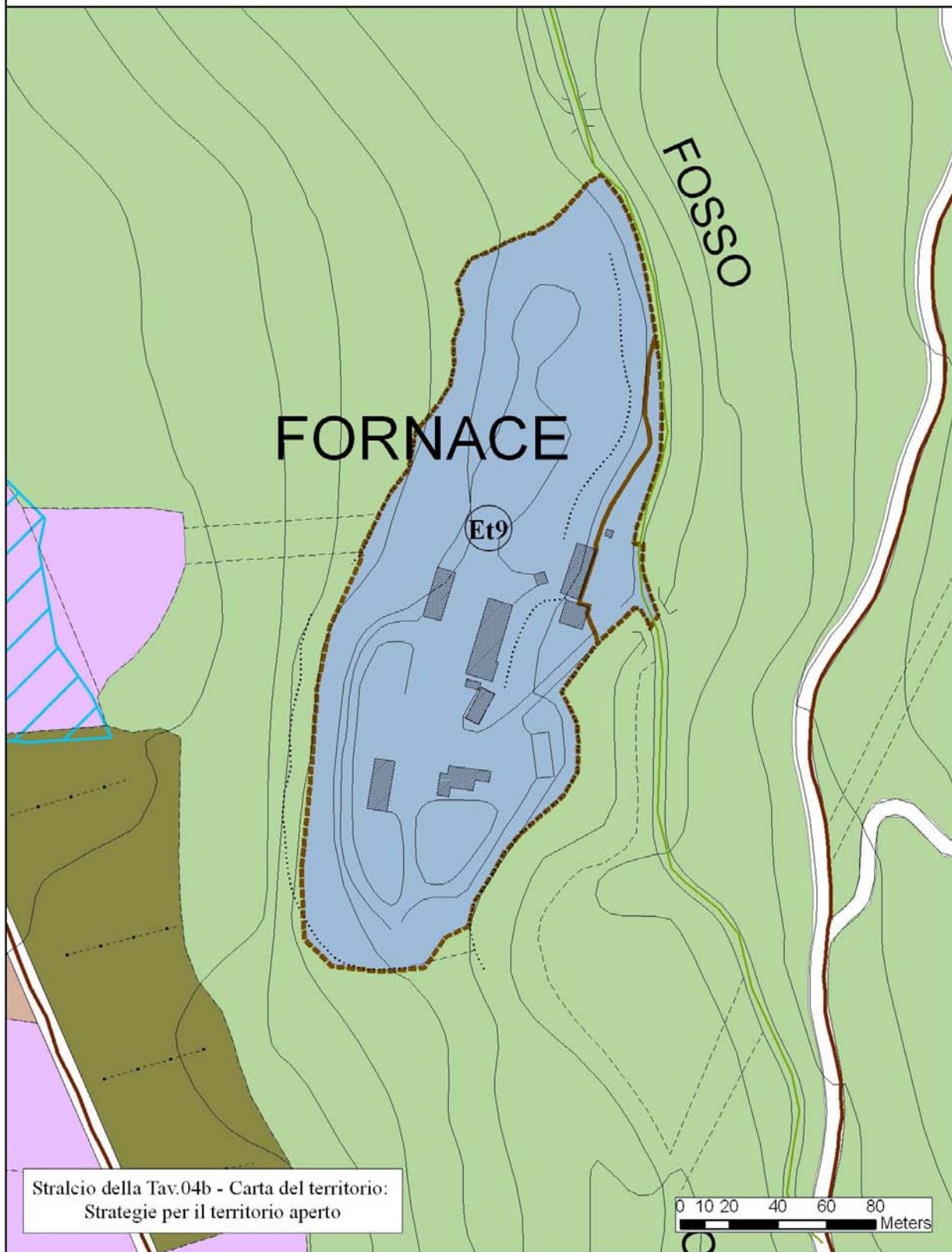
Prescrizioni e indirizzi progettuali:

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. 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.. 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.



Et9- Ex fornace in Località Scheggiolla



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

0 10 20 40 60 80
Meters

Et9 – Ex fornace in località Scheggiolla

Descrizione dell'area e dell'immobile:

L'immobile della ex fornace – ex impianto di bitume attualmente dismesso sorge a nord di Ponte a Bozzone in località Scheggiolla sulla sponda sinistra dell'omonimo fosso, raggiungibile dalla strada vicinale di Misciano. Esso è costituito da edifici di tipo produttivo attualmente inutilizzati e censiti all'interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.490.

Obiettivi da perseguire:

Recuperare l'area e gli immobili della originaria attività di produzione bitume ai fini della riqualificazione ambientale della stessa area tramite l'inserimento di un insediamento a carattere residenziale con il recupero dei volumi esistenti.

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 pari a mq 1.310, di cui il 40% da destinare a residenza (mq.524), il 20% a servizi e il 40% a turistico-ricettivo (mq.786).

H max = 2 piani

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

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

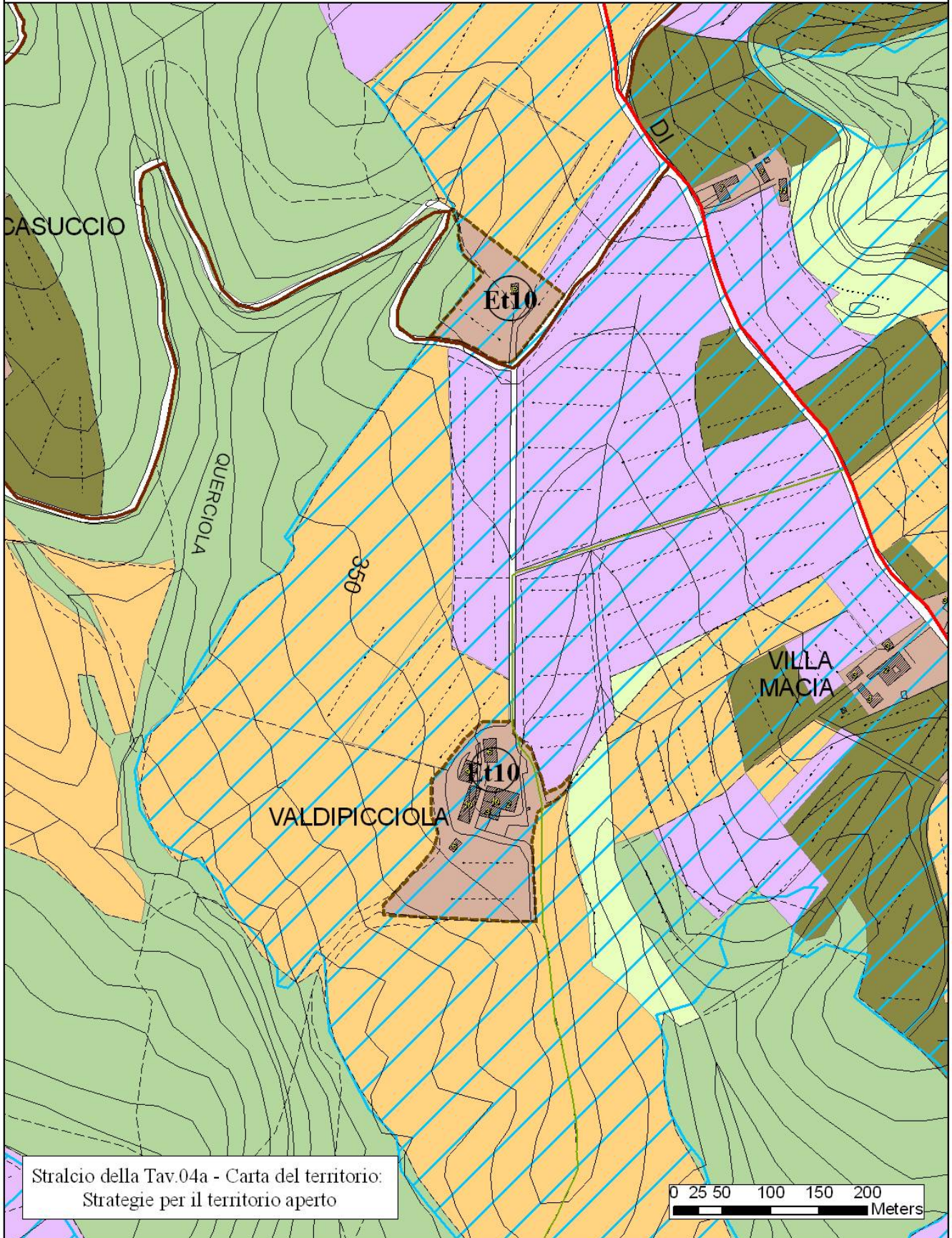
Prescrizioni e indirizzi progettuali:

La nuova edificazione dovrà tenere di conto della conformazione orografica dell'area. Nelle nuove costruzioni si dovranno utilizzare materiali tradizionali tipici (legno, pietra, mattoni, ferro corten, vetro, finiture e colori in Terra di Siena) anche se in forme architettoniche contemporanee, evitando materiali e colori paesaggisticamente dissonanti con il contesto circostante e tipologie e aggregati di tipo urbano. La SUL frutto di sostituzione edilizia dovrà preferibilmente essere ubicata in prossimità delle strutture esistenti in modo da creare un piccolo borgo. In particolare, il fronte della ex cava dovrà essere rimodellato in modo naturale attraverso la ricostituzione di gradoni inerbiti, anche con la possibilità di inserire all'interno delle scarpate più basse parte della SUL per servizi sottoforma di locali seminterrati, al fine di ridurre l'edificato di superficie. Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate con materiali drenanti e, ove possibile, con l'inserimento di prato verde. Dovrà essere adeguata la viabilità di accesso all'insediamento di recupero con dimensioni sufficienti allo scambio di due autovetture; inoltre dovrà essere garantito un percorso pedonale e ciclabile protetto lungo la stessa. Le caratteristiche della strada dovranno comunque discendere dalla tipica strada di campagna. Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali del verde privato essi dovranno fare riferimento agli indirizzi di cui 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.



Et10 - Complesso immobiliare "Podere Valdipicciola"



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

0 25 50 100 150 200
Meters

Et10 – Complesso immobiliare “Podere Valdipicciola”

Descrizione dell’area e dell’immobile:

Il complesso immobiliare denominato “Podere Valdipicciola” è posto a sud-est del centro abitato di Pievasciata, raggiungibile dalla strada provinciale di Pievasciata. Il complesso architettonico è costituito dall’edificio della Villa cinquecentesca, dalla cappella religiosa e da altri edifici ex agricoli censiti all’interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.76.

Obiettivi da perseguire:

Sviluppare l’attività turistica tramite la dotazione di nuovi posti letto, nell’ottica della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente con la riconversione di alcuni manufatti non più utilizzati a fini agricoli alla funzione residenziale, turistico-ricettiva di qualità, con la possibilità di realizzare anche residenza specialistica.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art. 16 delle NTA:

Residenziale, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, turistico-ricettiva, 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 dei due manufatti ex-rurali pari a 860 mq., di cui 430 mq. da destinare alla funzione residenziale quand’anche di supporto alla attività turistica extra-alberghiera presente, e 430 mq. di SUL da utilizzare per finalità aziendali, anche con trasferimento nell’ambito dell’azienda.

H max = 2 piani.

Sono consentite le pertinenze così come definite all’art.15.12 delle NTA oltre ad una SUL aggiuntiva come incentivo finalizzato al risparmio energetico 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:

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. 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.. Sono comunque fatte salve le norme di carattere generale contenute nelle NTA.

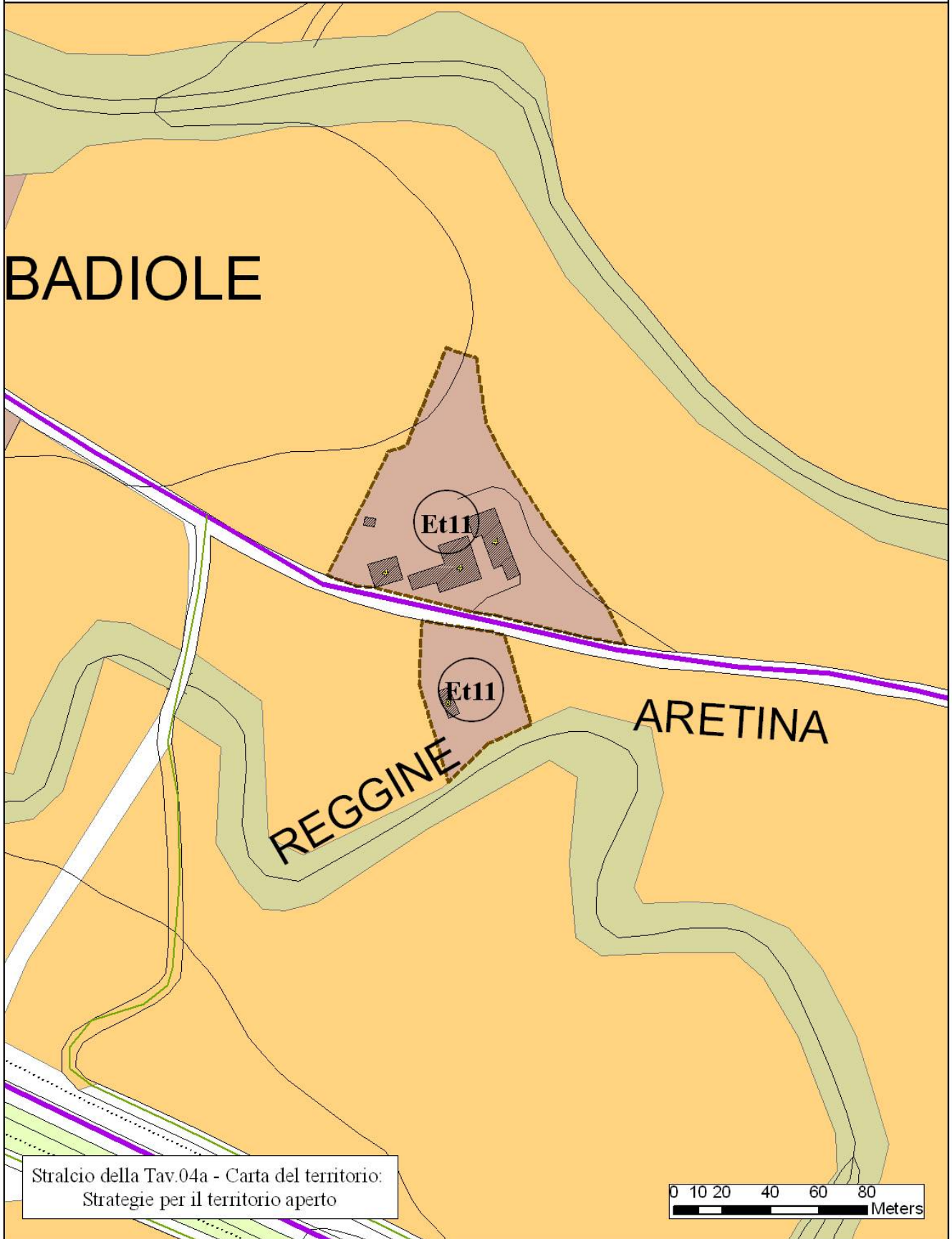
Nel caso in cui vi siano opere di urbanizzazione da realizzare o adeguare, l’Amministrazione Comunale potrà subordinare l’Intervento Diretto ad apposito convenzionamento.

Per quanto riguarda la cappella della villa fattoria censita nella schedatura degli edifici con classe 2, sono consentiti gli interventi di cui all’art.19 delle NTA; tuttavia per la rifunzionalizzazione della stessa è possibile attraverso l’intervento di Restauro e di Risanamento Conservativo creare nella adiacenza della stessa cappella

volumi interrati, quand'anche seminterrati, come l'esistente, e al fine di un suo adeguamento ed utilizzazione per usi aziendali, secondo quanto consentito dalle norme di R.U., ovvero con recupero di S.U.L. frutto della demolizione dei manufatti di cui alla presente scheda destinati alla funzione aziendale, a condizione che vengano salvaguardate le parti fuori terra architettonicamente più rilevanti (fronte principale e parte dei fronti laterali).



Et11 - Complesso turistico-ricettivo in Località Colonna del Grillo



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

0 10 20 40 60 80
Meters

Et11 – Complesso turistico-ricettivo in località Colonna del Grillo

Descrizione dell'area e dell'immobile:

Il complesso immobiliare di tipo turistico-ricettivo è posto a sud-est di Colonna del Grillo ed è raggiungibile dalla strada Senese Aretina. Esso è costituito da un'immobile già destinato ad albergo e da altri edifici censiti all'interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.281.

Obiettivi da perseguire:

Sviluppare e integrare l'attività turistico-ricettiva già presente nel complesso immobiliare tramite la dotazione di nuovi posti letto e servizi nell'ottica della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente a struttura ricettiva, tramite la riconversione di alcuni manufatti rurali alla funzione turistico-ricettiva.

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.

Strumenti attuativi:

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

Parametri urbanistici:

SUL max = 400 mq fino ad un max. di 10 PL compreso i servizi.

H max = 2/3 piani

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

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

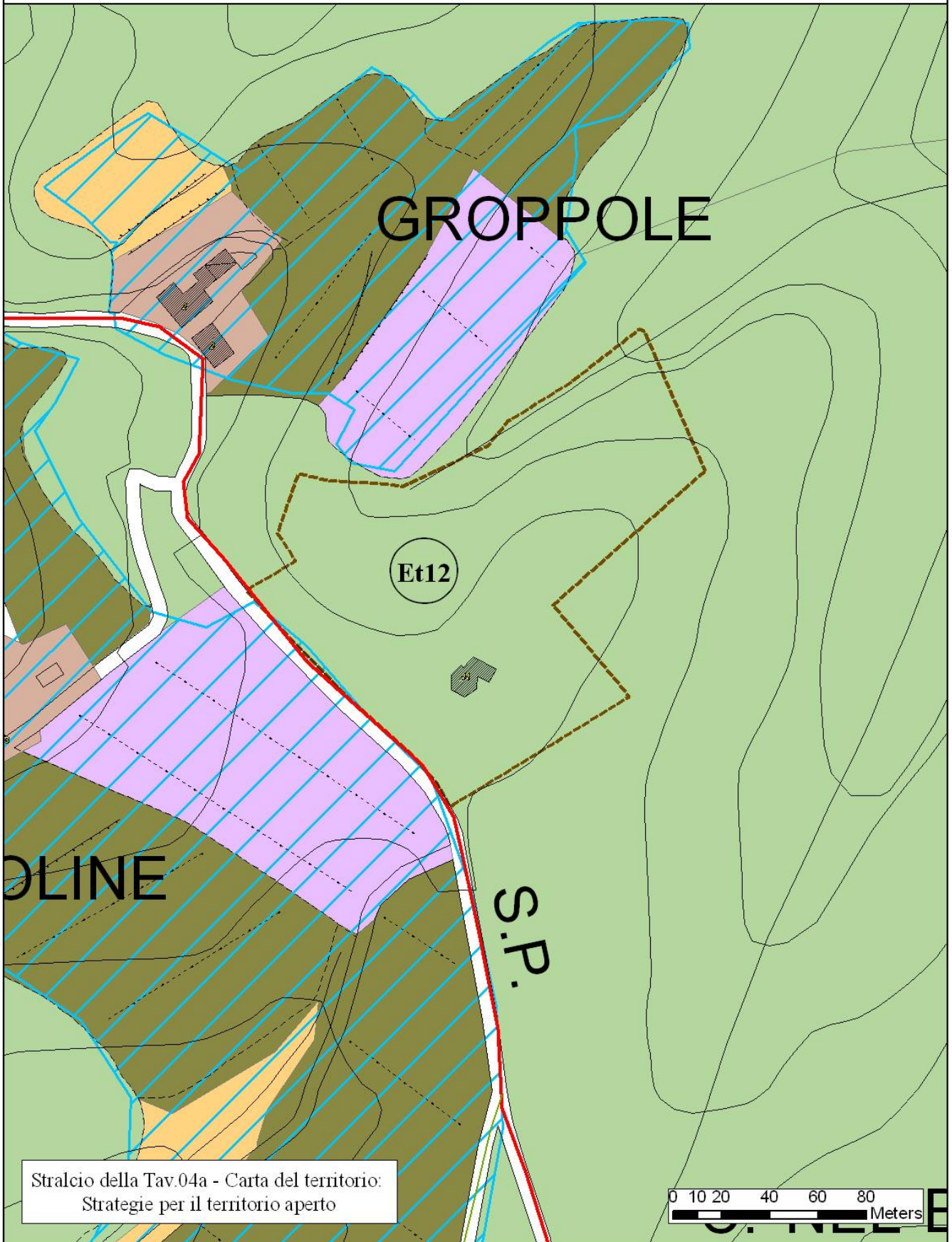
Gli interventi di recupero e di ampliamento attraverso Sostituzione Edilizia, devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali e dell'attuale complesso architettonico. Per gli edifici facenti parte del patrimonio edilizio di pregio storico e architettonico identificati 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'ampliamento con il recupero del manufatto posto oltre la strada pubblica, dovrà avvenire attraverso la sopraelevazione della struttura esistente, in particolare delle parti ad un piano al fine di completare l'impianto plani volumetrico esistente, nel rispetto dei caratteri architettonici consolidati.

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.



Et12 - Area campeggio in Località Lodoline



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

Et12 – Area di sosta e ristoro in località Lodoline

Descrizione dell'area e dell'immobile:

L'area è ubicata a sud del centro abitato di Vagliagli, in località Lodoline lungo la strada provinciale di Vagliagli. La stessa area già identificata nel P.R.G. vigente come sottozona EP(T)15, ricomprende un edificio con servizi di ristorazione, censito all'interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.1029.

Obiettivi da perseguire:

Identificare l'attività turistico-ricettiva già presente nell'area nell'ottica della valorizzazione e riqualificazione del territorio, in considerazione della forte vocazione turistica della zona.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA:

pubblici esercizi, turistico-ricettiva relativamente alle parti già destinate, 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 (170 mq)

H max = 1 piano

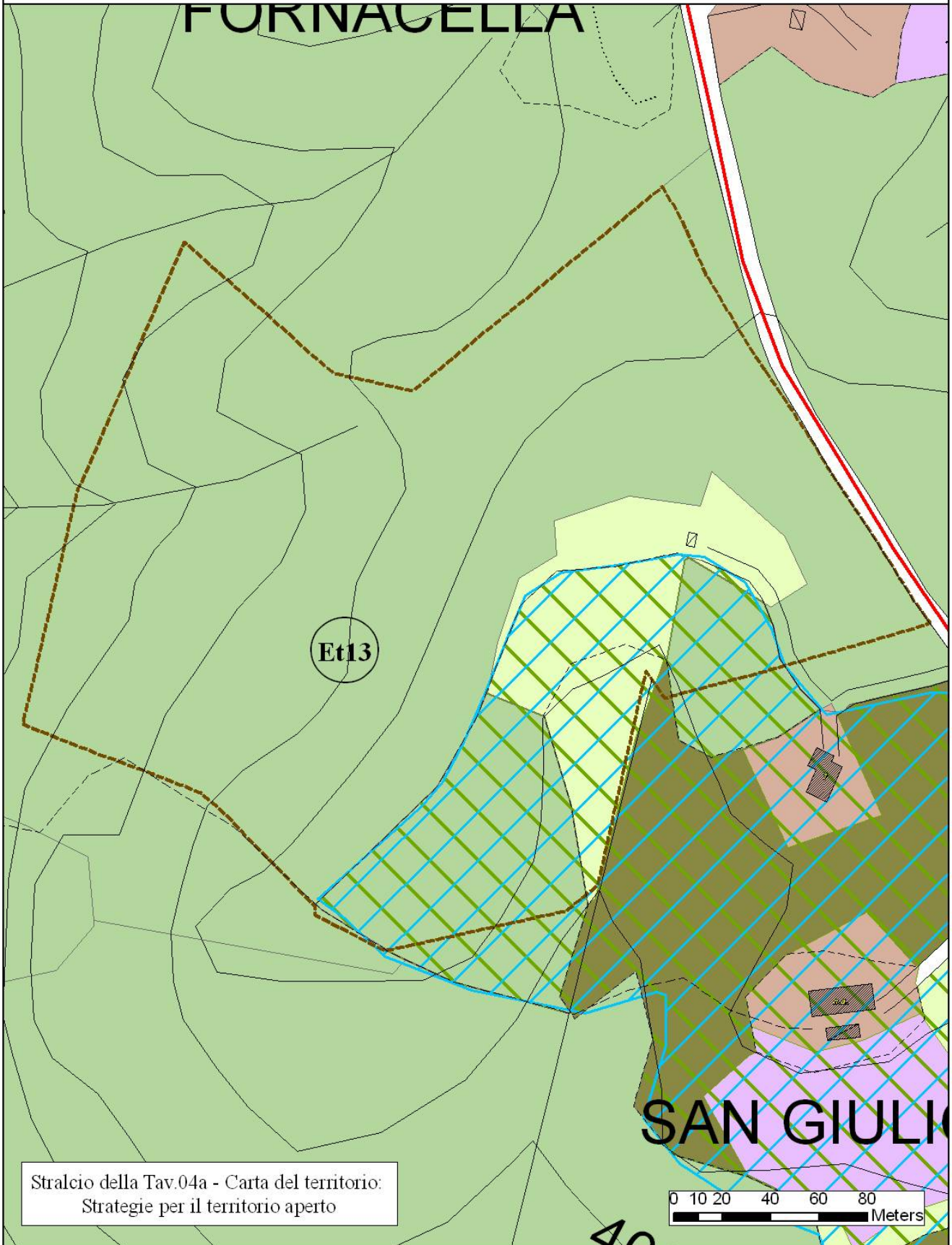
Le superfici da destinare a parcheggi privati e privati di uso pubblico devono rispettare i minimi previsti all'art.17.4 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Sono consentite strutture di arredo esterno in legno che per composizione architettonica e ubicazionale siano correttamente inserite nel paesaggio rurale. Particolare attenzione dovrà essere posta negli interventi di sistemazione degli spazi a terra, dei parcheggi e della viabilità di accesso al fine di salvaguardare le piante di alto fusto. 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.



Et13 - Parco d'Arte in Località Pievasciata



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

Et13 – Parco d’Arte in località Pievasciata

Descrizione dell’area e dell’immobile:

L’area è posta a nord del centro abitato di Pievasciata, lungo la strada provinciale di Pievasciata. Tale ambito è caratterizzato dalla presenza di un parco privato d’Arte di uso pubblico che si sviluppa all’interno dell’area boscata, già identificato nel P.R.G. vigente con la “sottozona agricola speciale a destinazione Parco d’Arte”.

Obiettivi da perseguire:

Censire l’attività culturale e ricreativa di interesse collettivo presente nell’ottica della valorizzazione e della riqualificazione della struttura e delle iniziative in essere, anche in considerazione della forte vocazione turistica dell’area in relazione alla risorsa ambientale del bosco e alla vicinanza di Pievasciata.

Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art.16 delle NTA:

pubblici esercizi, turistico-ricettiva relativamente alle parti già destinate, 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 = 300 mq. oltre le strutture esistenti.

H max = 1 piano

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.

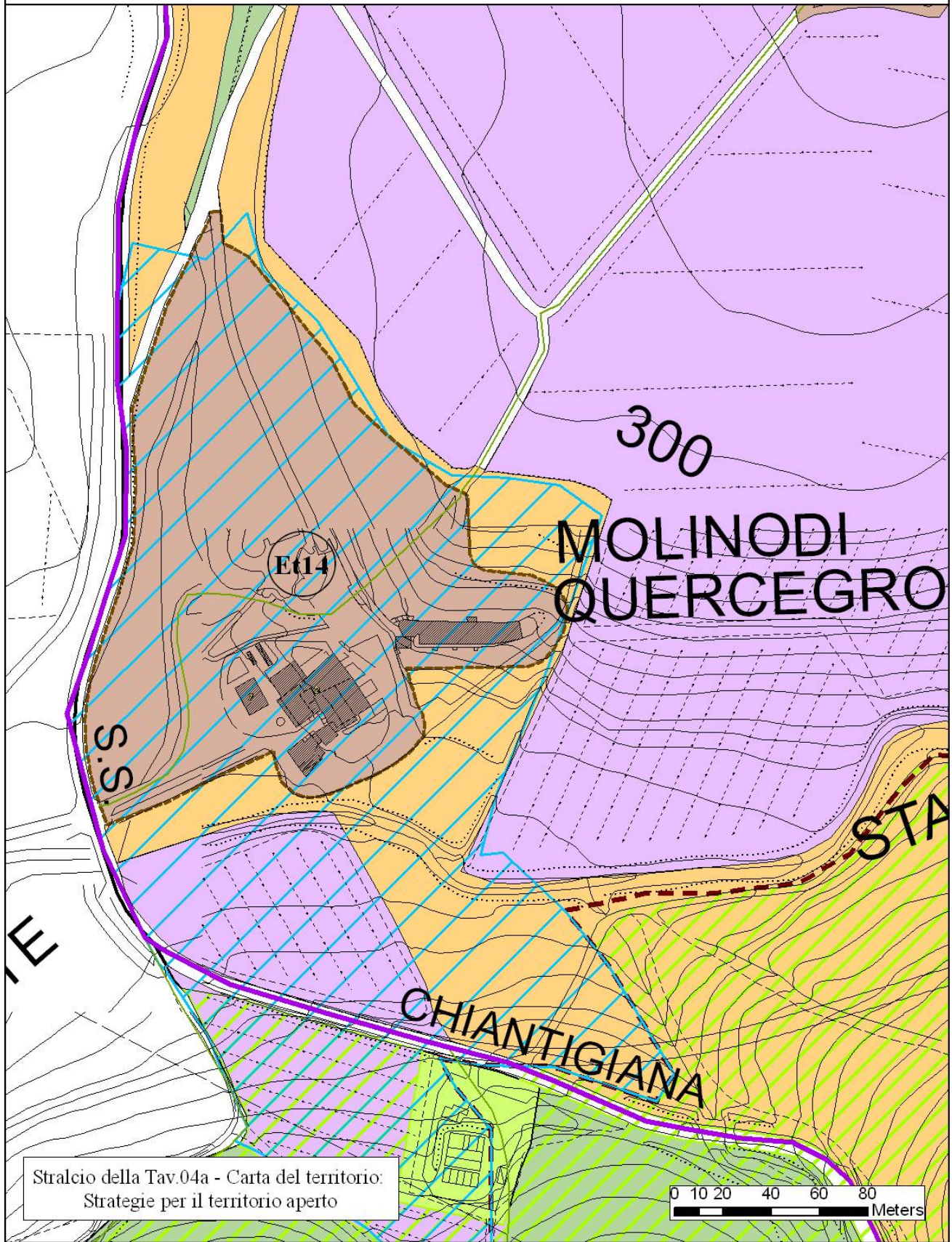
Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Gli interventi di nuova realizzazione devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali. Sono consentite strutture in legno che per composizione architettonica e ubicazionale siano correttamente inserite nel paesaggio rurale e boscato. Particolare attenzione dovrà essere posta negli interventi di sistemazione degli spazi a terra, dei parcheggi e della viabilità di accesso al fine di salvaguardare l’alto valore ambientale dell’area boscata.

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.



Et14 - Complesso immobiliare in località Mulino di Quercegrossa



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

0 10 20 40 60 80
Meters

Et14 – Complesso turistico-ricreativo in località Mulino di Quercegrossa

Descrizione dell'area e dell'immobile:

Il complesso di tipo turistico-ricettivo, ludico e sportivo è posto in località Mulino di Quercegrossa ed è raggiungibile dalla strada statale Chiantigiana. Esso è costituito da un'immobile già destinato a struttura turistico-ricettiva e da altri edifici censiti all'interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio urbano n.966.

Obiettivi da perseguire:

Valorizzare l'attività turistico-ricettiva e ludico-sportiva già presente nel complesso immobiliare tramite la realizzazione di piccole strutture di servizio all'impianto natatorio esistente.

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.

Strumenti attuativi:

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

Parametri urbanistici:

SUL max = 30 mq.

H max = 1 piano

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

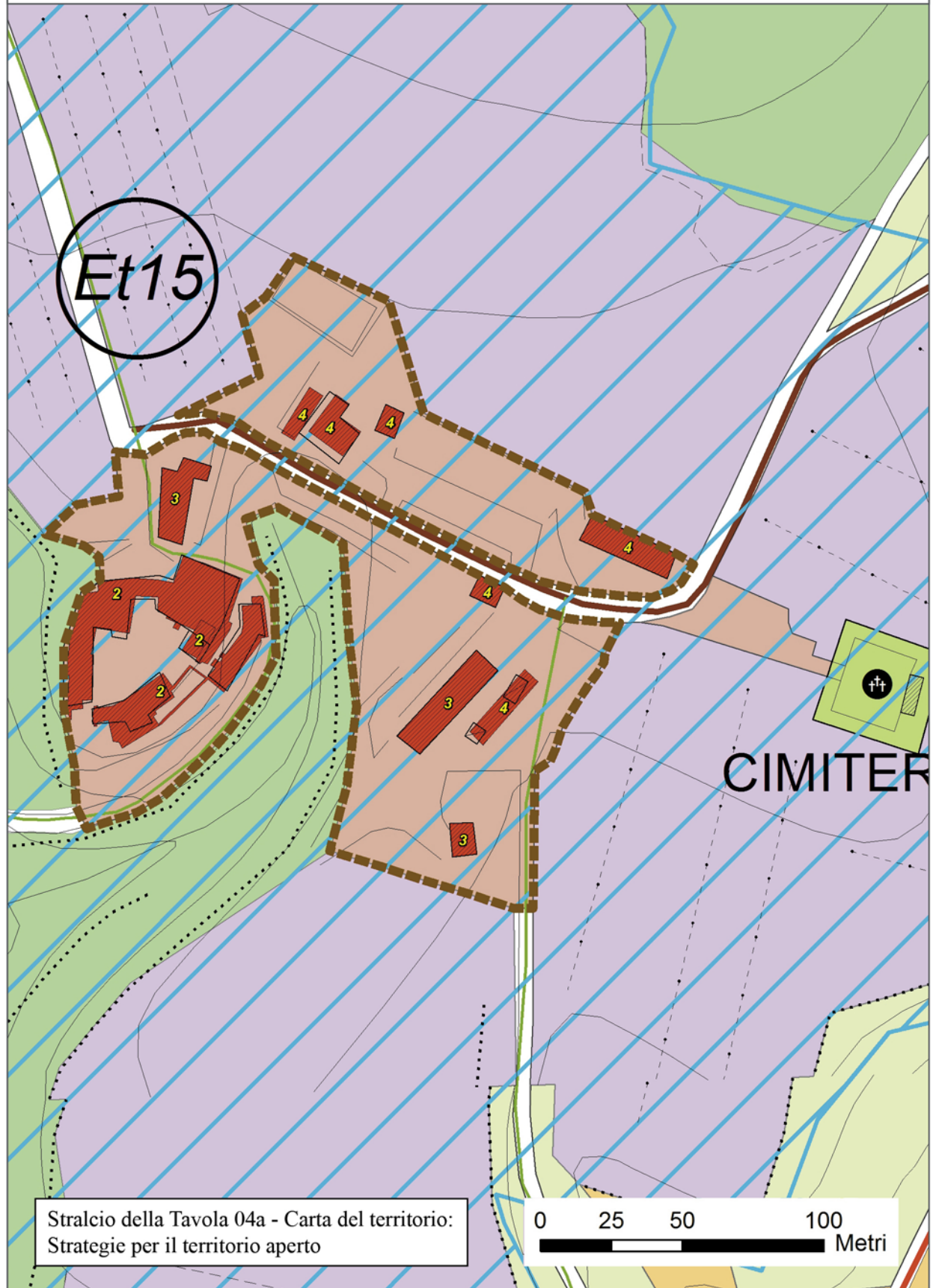
Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Gli interventi di nuova realizzazione devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali, nel rispetto dell'attuale complesso architettonico ricreativo. 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.



Et 15 -Complesso alberghiero in località Monastero D'Ombrone



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

0 25 50 100
Metri

Et15 – Complesso alberghiero in località Monastero D’Ombrone

A) Descrizione dell’area e dell’immobile:

Il complesso immobiliare “Castel Monastero” è posto ad est dell’abitato di Castelnuovo Berardenga ed è raggiungibile dalla S.P. 540 Via di Val d’Ambra che collega Colonna del Grillo con Bucine. In esso sono presenti una struttura ricettiva extra-alberghiera con caratteristiche di civile abitazione, reception, ristorante, bar, spazi congressuali, magazzini, pertinenze, impianti, arredi, attrezzature, stigliature, e accessori censiti all’interno del SIT comunale con la scheda del patrimonio rurale n.327.

B) Obiettivi da perseguire:

Ampliare le destinazioni d'uso del complesso immobiliare Castel Monastero anche alla destinazione turistico-ricettiva di tipo alberghiero, definendo in maniera puntuale tutte le destinazioni d'uso consentite secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge regionali e dalle NTA del RU vigente.

C) Funzioni e destinazioni d’uso:

Ai sensi dell’art.16 delle NTA sono consentite le destinazioni:

a) residenziale;

b) artigianale:

artigianato di servizio;

c) commerciale:

esercizi di vicinato;

pubblici esercizi;

e) turistico-ricettiva:

attività ricettive alberghiere;

attività culturali finalizzate alla promozione turistica del territorio, attività culturali;

d) di servizio pubbliche e private:

h) agricola ed altre attività ad essa connesse.

D) Strumenti attuativi:

- Intervento Diretto Convenzionato

E) Parametri urbanistici:

-SUL max: SUL esistente (mq.7400) fino ad un massimo di 154 PL compreso i servizi ed altre funzioni consentite di cui al paragrafo C)

-H max = H esistente.

-Trattandosi di edifici facenti parte del patrimonio edilizio di pregio storico e architettonico identificati nel SIT comunale con classi di valore da 1 a 6, le categorie di intervento consentite sono quelle di cui all'art.18 da attuare secondo le modalità di cui all'art. 19.

-E' possibile realizzare, se consentite dalle disposizioni di cui all'art.19 delle NTA:

-gli incentivi energetici di cui all’art.21 delle NTA;

-le pertinenze così come definite all’art.15.12 delle NTA del RU;

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

F) Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Direttive PIT/PPR:

- Eventuali aggiunte di carattere pertinenziale o funzionale agli edifici in classe 4 dovranno essere coerenti per tipologia, materiali e coloriture con la struttura storicizzata principale e

opportunamente inserite nel contesto paesaggistico; è altresì opportuno predisporre forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento (1.2-1.9-2.1).

- Ogni intervento dovrà garantire l'integrità morfologica e percettiva del borgo e la sua relazione con il supporto geomorfologico e il contesto territoriale, salvaguardando le visuali panoramiche e i rapporti di reciproca intervisibilità (1.4-1.5-2.1-2.2).

-Devono essere mantenute le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico e tutelate le relazioni fra viabilità storica e territorio agricolo al contorno conservando e ricostituendo, laddove carente, il corredo arboreo con essenze tipiche dei luoghi (1.6-1.12).

-L'inserimento delle funzioni previste di elevata qualità deve favorire anche il mantenimento della struttura e delle attività agrarie che costituiscono lo scenario paesaggistico del complesso immobiliare (1.7).

-In caso di rimodellamento dei suoli agricoli, trattandosi di aree inserite nel vincolo idrogeologico, si dovranno adottare soluzioni funzionali coerenti con il contesto paesaggistico prevedendo adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorare i livelli di permeabilità dei suoli e di mantenere e recuperare le direttrici di connettività ecologica. In ogni caso deve essere mantenuto in efficienza il reticolo idraulico minore all'interno e all'esterno del borgo. (1.8-1.10).

-In caso di modifica o reimpianto di vigneti tali da assecondare la morfologia del suolo è necessario prevedere l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi (1.11-2.5)

Prescrizioni Rapporto Ambientale V.A.S.

-L'approvvigionamento idrico per usi potabili e non potabili dovrà essere garantito autonomamente con prelievo di acqua da falde profonde, così definito in accordo con l'ente gestore della risorsa idrica competente. Per quanto concerne gli usi non potabili è fatto obbligo di recuperare le acque pluviali di risulta attraverso accumulo in cisterne interrato

-Lo smaltimento dei liquami dovrà essere garantito attraverso sistemi di depurazione autonomi in accordo con l'ente gestore della risorsa idrica. Dove possibile le acque di risulta della depurazione dovranno essere recuperate per usi irrigui.

-Per quanto concerne le emissioni in atmosfera frutto delle attività insediate dovranno essere rispettate tutte le disposizioni di legge vigenti al momento dell'insediamento delle attività.

-Dovranno essere adottate tutte le misure che favoriscano il risparmio energetico e la riduzione del consumo di energia anche con l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili, compatibilmente con la tutela del paesaggio, e l'introduzione di soluzioni tecnologiche atte alla migliore qualità dell'aria all'interno dei locali sotto il profilo termo-igrometrico.

-Dovranno essere adottate tutte le misure atte alla riduzione di fonti di rumore nel rispetto dei livelli del clima acustico della zona identificato dal P.C.C.A. vigente.

-Per quanto concerne la raccolta dei rifiuti provenienti dalle attività insediate si dovrà fare riferimento alle disposizioni vigenti nel Comune in accordo con l'Ente gestore della risorsa al momento dell'insediamento delle attività.

-L'accessibilità al borgo dovrà essere garantita dalla presenza nelle adiacenze di parcheggi pertinenziali in numero sufficiente, come indicato al punto e), ubicati in posizione di agevole accesso dalla viabilità principale e mitigati paesaggisticamente.

-Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali del verde privato si deve 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 deve fare riferimento agli artt.20 e 22 delle NTA e agli elaborati contenuti nella Tav.13.8 del R.U.
- Sono fatte salve le norme di carattere generale contenute nelle NTA del RU.

Prescrizioni speciali

Nell'ottica di integrare ed ampliare l'offerta turistica di qualità e, contestualmente, di preservare un patrimonio storico e culturale di assoluto valore per il territorio quale quello della viabilità secondaria viene prescritta la partecipazione una tantum alla manutenzione di un percorso escursionistico ad anello della lunghezza di circa 11 km che ricomprenda emergenze di carattere storico, architettonico, culturale, paesaggistico e naturalistico di eccezionale valore quali Monastero d'Ombrone, il Castello di Montalto e Badia a Monastero.

Gli interventi di sistemazione specifici da attuare sui singoli tratti e le modalità di partecipazione alla manutenzione dell'anello escursionistico suddetto saranno oggetto di convenzione con l'Amministrazione Comunale in fase di rilascio di Permesso Diretto Convenzionato.

Il percorso individuato nella cartografia allegata si sviluppa su tracciati inseriti nella cartografia delle Strade Vicinali ed è così articolato:

- Da Monastero a Podere Le Mura di Sopra
- Da Podere Le Mura di Sopra a Castello di Montalto
- Da Castello di Montalto a Podere
- Da Podere Casalbosco a Badia a Monastero
- Da Badia a Monastero a Monastero d'Ombrone

