



# 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**

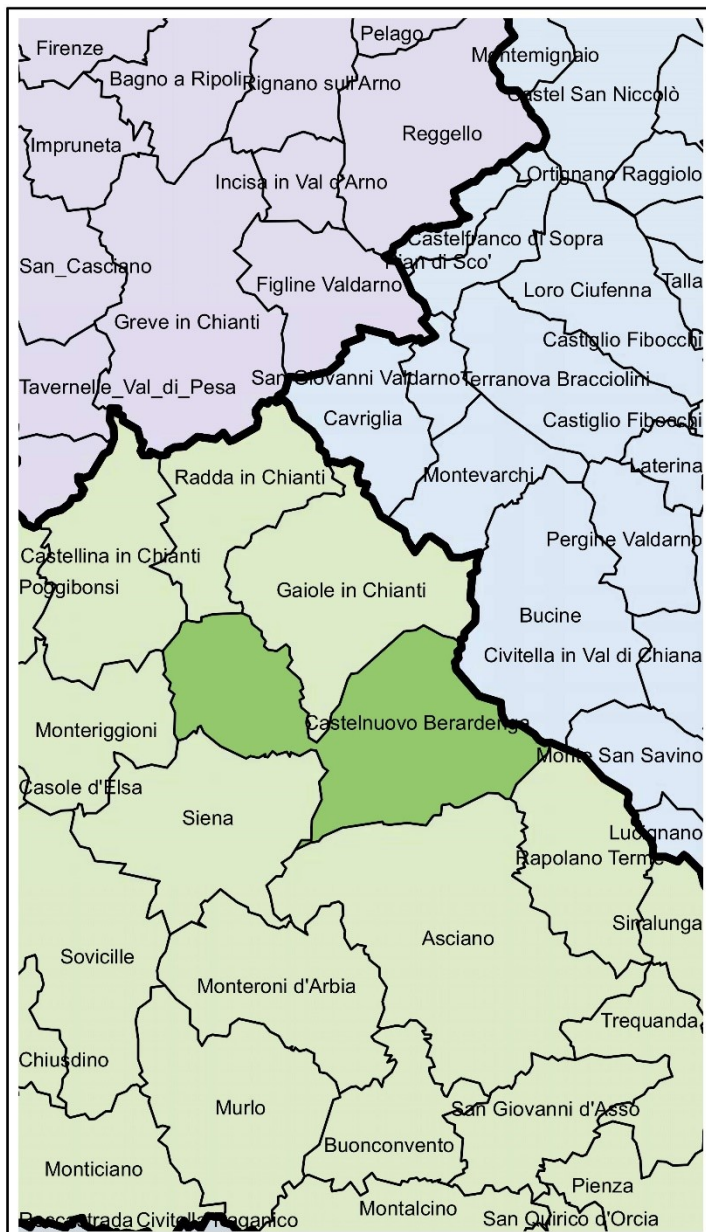
Sindaco

**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:

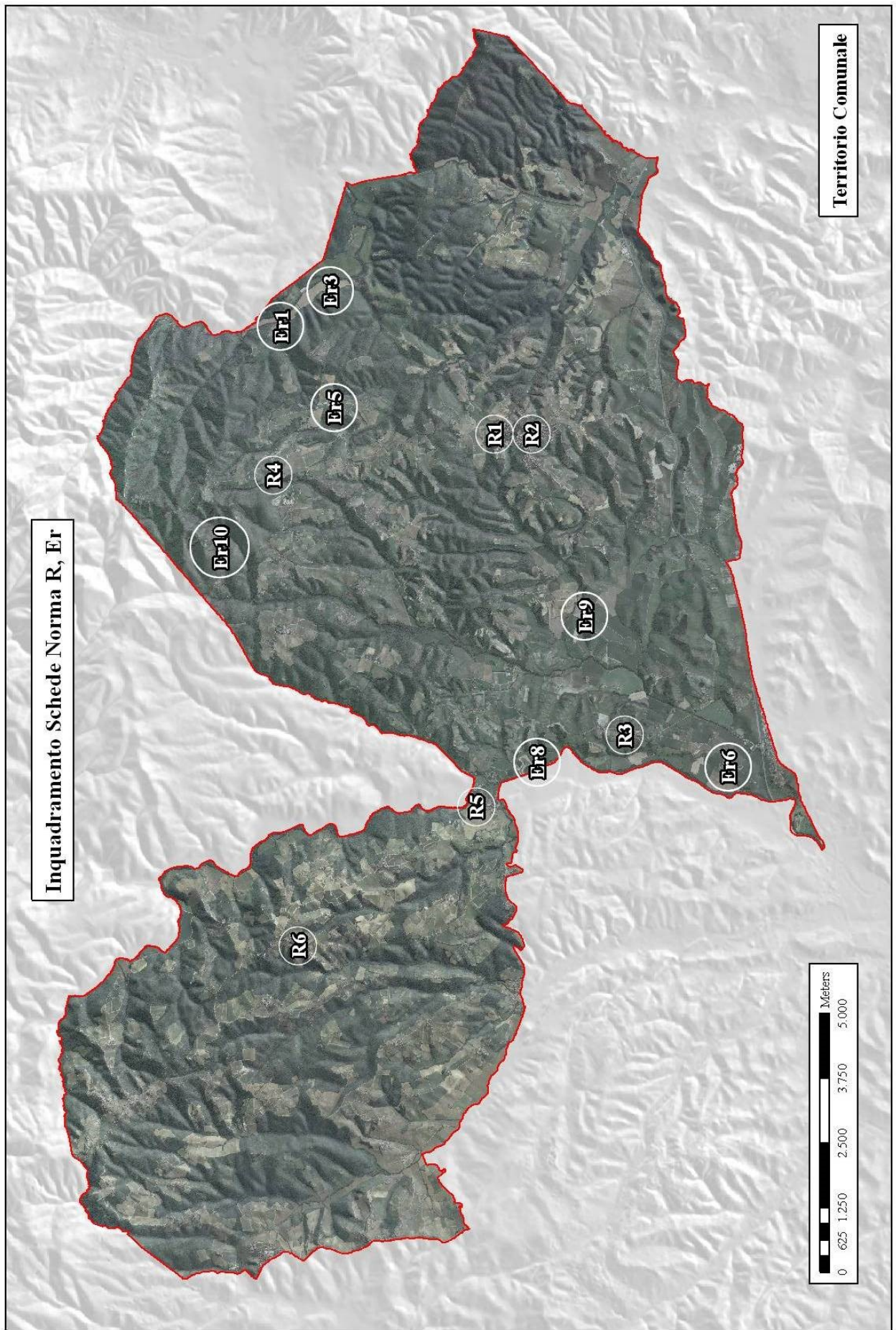
**All.  
15b**

**Schede norma delle zone R - Er**

**ESTRATTO SOVRAPPOSTO**

*Allegato alla Tav.15 – Norme Tecniche di Attuazione*

# **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 e 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



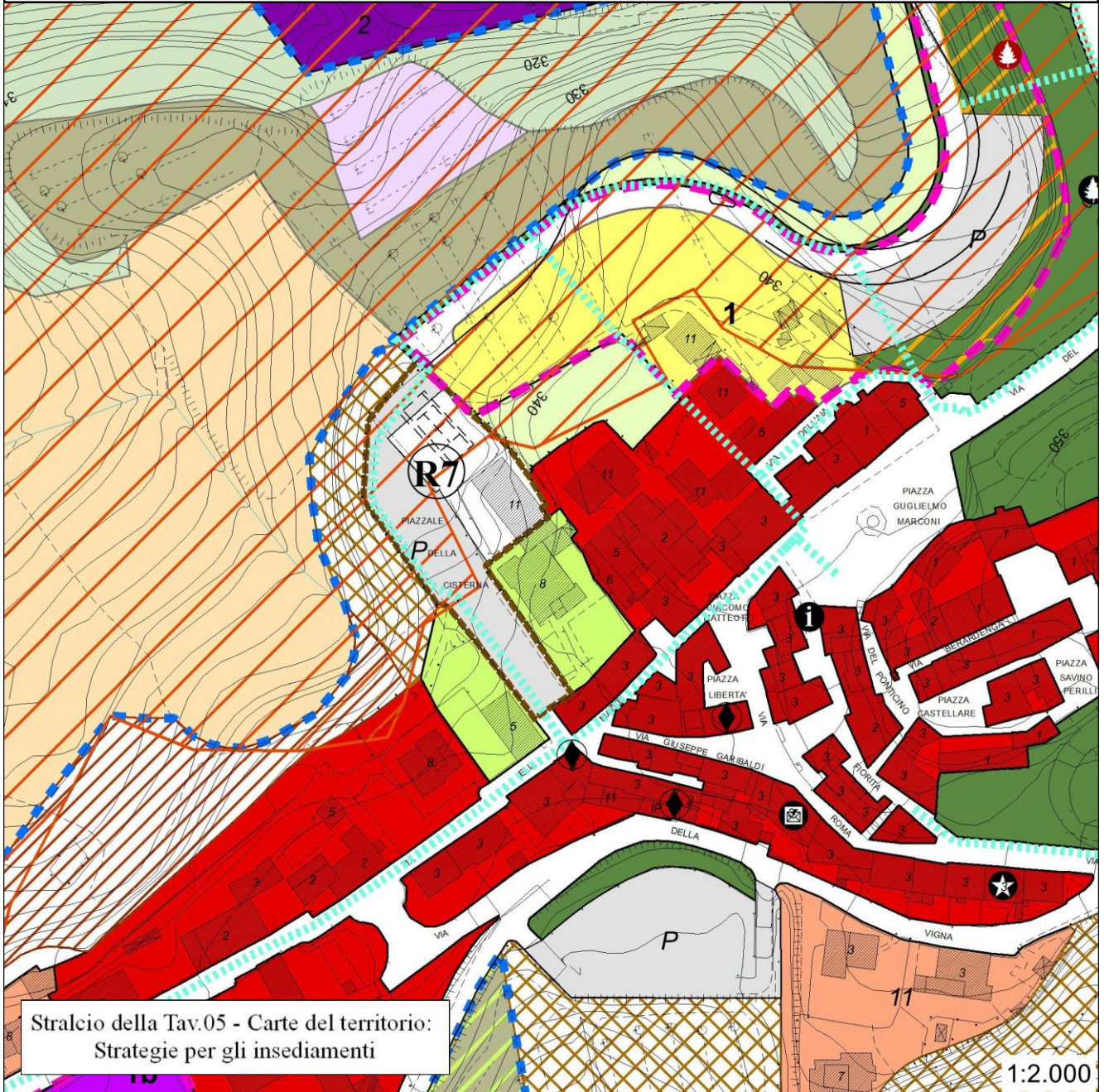
**R – Aree e/o immobili soggetti a recupero urbanistico interne agli ambiti urbani**

In rosso le parti aggiunte e in giallo le parti eliminate

[ ... ]



*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. ~~10.2~~ 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. [Nel caso in cui vi siano opere di urbanizzazione da realizzare o adeguare, l'Amministrazione Comunale potrà subordinare l'Intervento Diretto ad apposito convenzionamento.](#)

[ ... ]