



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

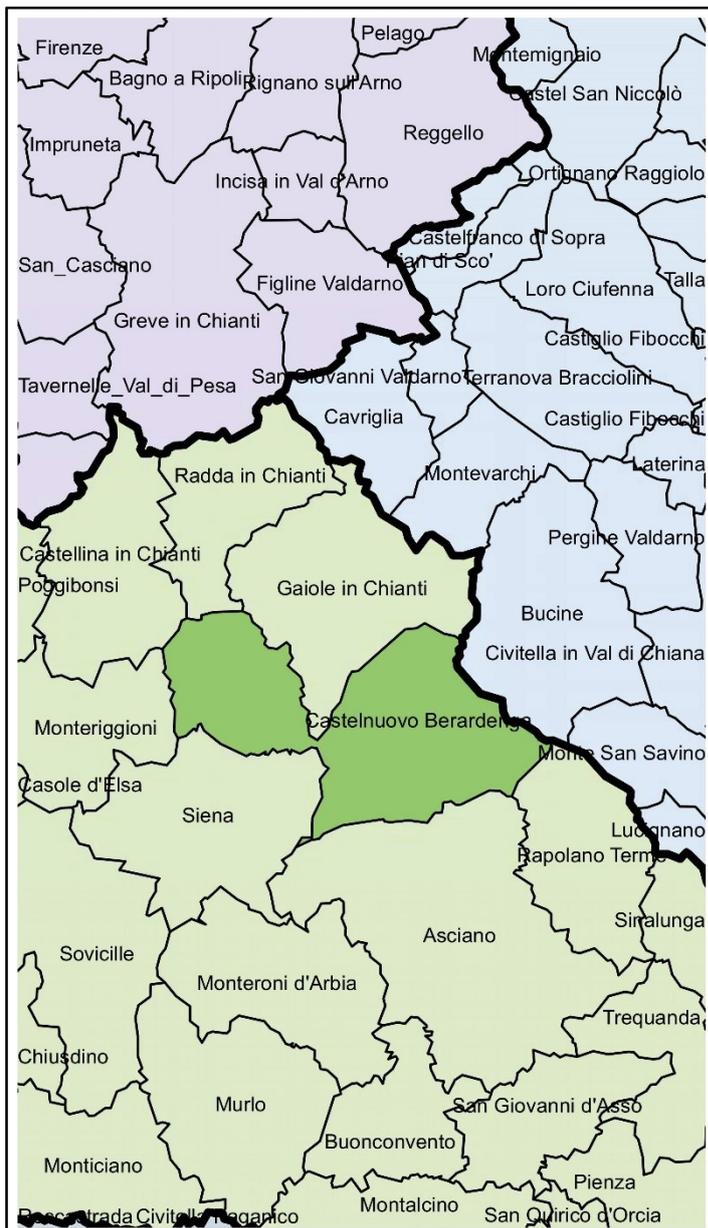
Sindaco

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:

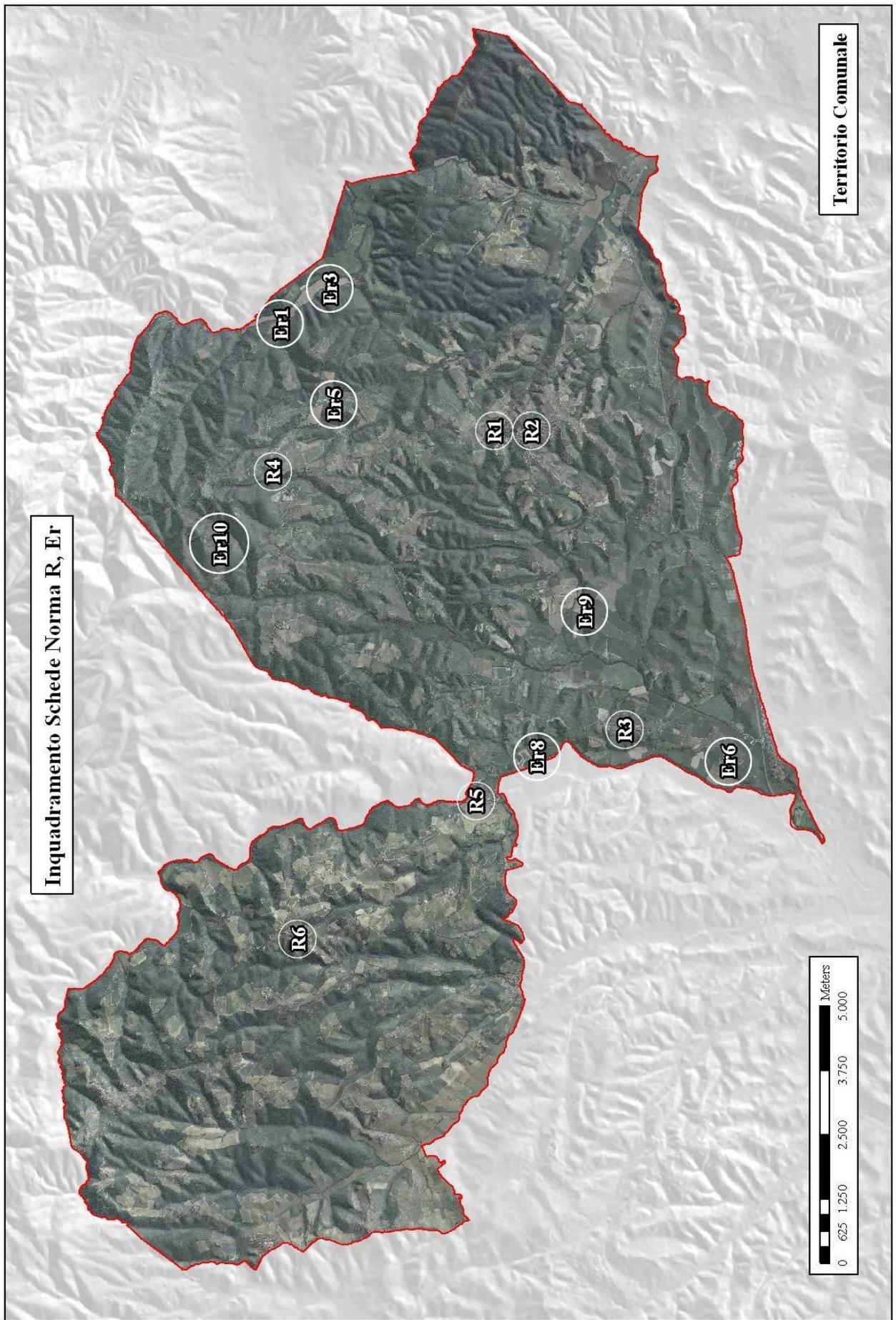
**All.
15b**

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 |

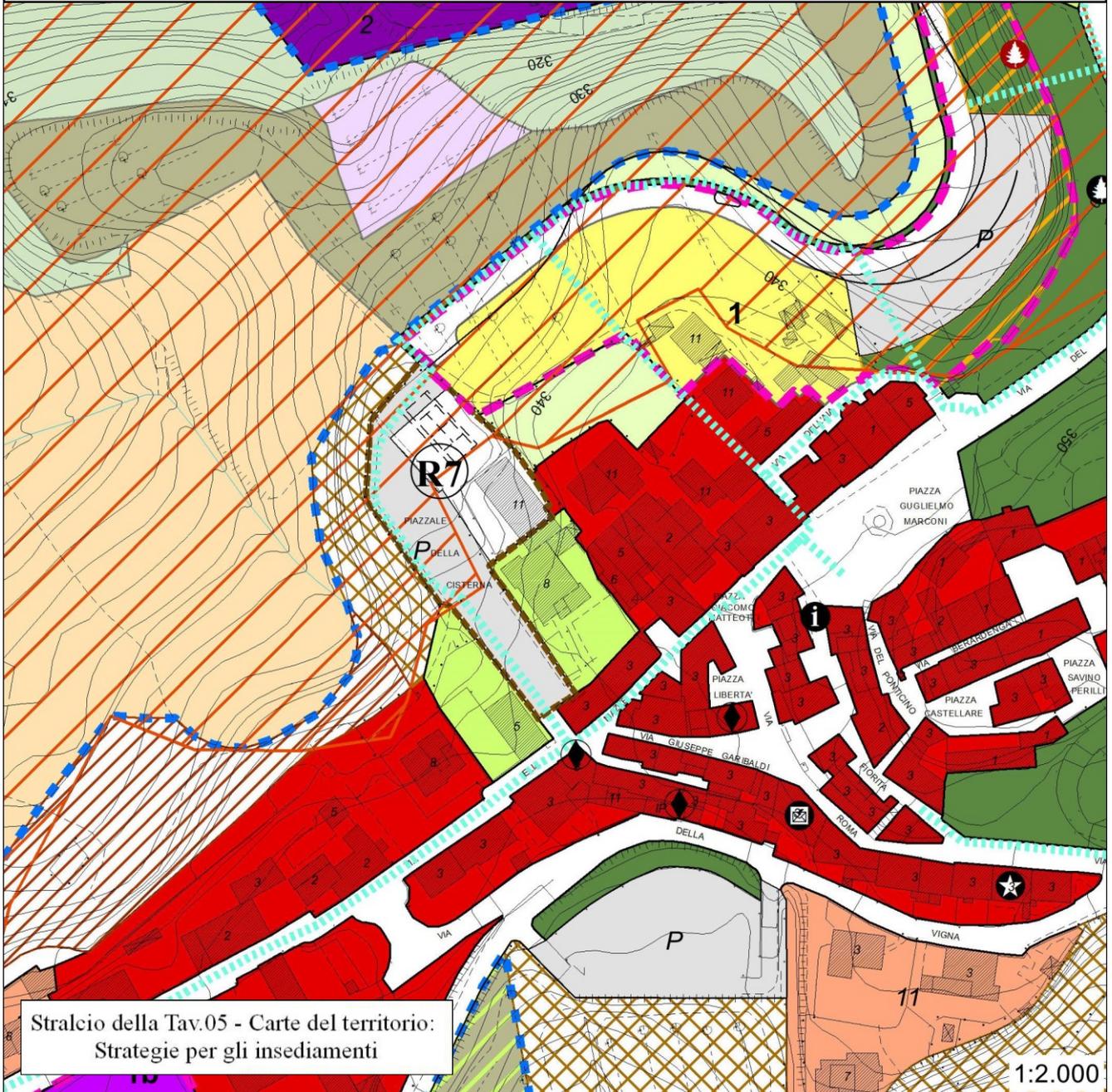
R – Aree e/o immobili soggetti a recupero urbanistico interne agli ambiti urbani

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.](#)

[...]