



COMUNE DICETONA

Provincia di Siena

VARIANTEN. 3 al REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con delibera del Consiglio Comunale n°08 del 06/03/2008

Urbanistica e Paesaggio

dott. arch. Carlo Nepi
(progettista incaricato)
dott. arch. Claudio Mancianti
dott. arch. Massimo Marini

Geologia

Geosol s.n.c.
dott. geol. Mauro Cartocci
dott. geol. Andrea Capotorti

VARIANTE N. 3 AL RU

arch. Elisabetta Marcellini

Novembre 2014

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Campo di applicazione, contenuti e attuazione del Regolamento Urbanistico	Pag. 07
Art. 2	Valore prescrittivo degli elementi costitutivi del R.U. e dei suoi documenti	Pag. 10
Art. 3	Le funzioni	Pag. 10
Art. 4	Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni. Carta della sensibilità e trasformabilità	Pag. 11
Art. 5	Glossario del Regolamento Urbanistico	Pag. 13

TITOLO II - NORME PER LA TUTELA E L'USO DELLA STRUTTURA FISICA DEL TERRITORIO

Art. 6	Prevenzione dell'inquinamento delle riserve idriche	Pag. 16
Art. 7	Disciplina delle aree sensibili di classe 1	Pag. 17
Art. 8	Disciplina delle aree sensibili di classe 2	Pag. 19
Art. 9	Ambiti di salvaguardia dei pozzi e sorgenti captate a scopo idropotabile	Pag. 20
Art. 10	Norme Tecniche del P.T.C.P. (<i>Art. 3, comma 2</i>)	Pag. 22
Art. 11	D.L. n° 152 dell' 11/05/1999 (<i>Art. 21, Comma 4-9</i>)	Pag. 22
Art. 12	Fattibilità geologica	Pag. 23
Art. 13	Fattibilità geologica degli interventi proposti dal Regolamento Urbanistico	Pag. 24
Art. 14	Determinazione delle Classi di fattibilità geologica sul territorio	Pag. 24
Art.14 bis	Determinazione delle classi di Fattibilità geologica sul territorio urbano	Pag. 27
Art.14 ter	Determinazione del rischio idraulico sul territorio	Pag. 28

TITOLO III - DISCIPLINA DEI SISTEMI INSEDIATIVI E INFRASTRUTTURALI (UTOE)

CAPO I – Disposizioni generali

Art. 15	Struttura degli insediamenti urbani	Pag. 28
Art. 16	La classificazione del patrimonio edilizio esistente	Pag. 29
Art. 17	Definizione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente	Pag. 30
Art. 18	Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica	Pag. 34
Art. 19	Definizione dei parametri tecnico urbanistici	Pag. 36

CAPO II – Ambiti di tutela e conservazione

Art. 20	Ambiti edificati di interesse storico – ambientale da sottoporre a conservazione e recupero	Pag. 38
Art. 21	Ambiti edificati di interesse storico – ambientale da sottoporre a conservazione, recupero e riqualificazione	Pag. 41
Art. 22	Ambiti edificati di recente formazione consolidati e ambiti di recente formazione	Pag. 42
Art. 23	Aree di interesse ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia	Pag. 43
Art. 24	Aree di interesse storico ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia	Pag. 44

CAPO III – Ambiti di riqualificazione e nuova edificazione

Art. 25	Ambiti di recente formazione da integrare	Pag. 44
Art. 26	Ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale	Pag. 47
Art. 27	Aree da sottoporre a Piano di Recupero edilizio e ambientale	Pag. 48
Art. 28	Aree produttive da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale	Pag. 53
Art. 29	Aree produttive di nuova edificazione	Pag. 54

Art. 30	Area destinata alla raccolta, recupero e smaltimento di rifiuti speciali non pericolosi	Pag. 55
---------	---	---------

CAPO IV – Aree per attrezzature e servizi

Art. 31	Aree a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	Pag. 55
Art. 32	Aree a verde pubblico o di uso pubblico attrezzate	Pag. 59
Art. 33	Aree destinate ad attrezzature sportive	Pag. 59
Art. 34	Aree prevalentemente destinate ad attrezzature turistico – ricettive.	Pag. 60
Art. 35	Aree destinate ad attrezzature turistico – culturali	Pag. 62
Art. 36	Aree destinate ad attrezzature commerciali	Pag. 63
Art. 37	Parco monumentale di villa Terrosi	Pag. 65
Art. 38	Aree destinate alla distribuzione dei carburanti e alle Stazioni di Servizio	Pag. 66
Art. 39	Aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico	Pag. 66
Art.40	Parcheggio interrato a servizio del centro storico	Pag. 67
Art 41	Programma di intervento per l’abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche	Pag. 68

CAPO V – Sistemi infrastrutturali

Art. 42	Sistema della viabilità	Pag. 68
Art. 43	Aree per impianti e servizi tecnologici	Pag. 69
Art. 44	Distribuzione dell’energia	Pag. 70
Art. 45	Impianti e servizi per le telecomunicazioni	Pag. 71
Art. 46	Classificazione acustica del territorio comunale	Pag. 74

TITOLO IV – DISCIPLINA DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

CAPO I – Disciplina del territorio agricolo

Art. 47	Norme generali	Pag. 74
Art. 48	Articolazione del territorio agricolo	Pag. 75
Art. 49	Tipi di intervento possibili in zona agricola	Pag. 75

Art. 50	Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale	Pag. 77
Art. 51	Nuova edificazione di residenze e strutture a servizio del fondo	Pag. 78
Art. 52	Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola	Pag. 80
Art. 53	Isole ecologiche aziendali	Pag. 81
Art. 54	Interventi sul patrimonio edilizio esistente non destinato a fini agricoli	Pag. 82
Art. 55	Cambio della destinazione d'uso	Pag. 83
Art. 56	Caratteristiche edilizie per la sistemazione di resedi e aree esterne	Pag. 84
Art. 57	Strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero	Pag. 85
Art. 58	Attività integrative della funzione agricola	Pag. 86
Art. 59	Strutture a servizio del fondo per proprietà che non costituiscono azienda agricola	Pag. 87
Art. 60	Piano agronomico	Pag. 88
Art. 61	Serre provvisorie e permanenti	Pag. 90
Art. 62	Orti familiari destinati all'autoconsumo	Pag. 90
Art. 63	Attività agrituristiche	Pag. 91

CAPO II – Disciplina per la tutela e conservazione delle risorse storiche, paesistiche e ambientali del territorio agricolo. Emergenze del paesaggio agrario, aree di pertinenza ed aree di interesse archeologico

Art. 64	Tessitura del paesaggio agrario	Pag. 92
Art. 65	Aree boscate	Pag. 94
Art. 66	Emergenze naturali geomorfologiche di rilievo paesaggistico: Calanchi	Pag. 96
Art. 67	Pascoli e arbusteti	Pag. 97
Art. 68	Rete fluviale e dei corsi d'acqua. Aree golenali e boschi ripariali	Pag. 97
Art. 69	Aree tartufigene	Pag. 98
Art. 70	Aree di pertinenza	Pag. 100

Art. 71	Aree di interesse archeologico	Pag. 101
---------	--------------------------------	----------

CAPO III – Disciplina per la tutela e conservazione delle risorse storiche, paesistiche e ambientali dei Subsistemi paesistico - ambientali

Art. 72	Disposizione generali	Pag. 102
Art. 73	Subsistema paesistico – ambientale – Monte Cetona	Pag. 102
Art. 74	Subsistema paesistico – ambientale – La catena dei Poggi.	Pag. 103
Art. 75	Subsistema paesistico – ambientale – L’insediamento preistorico di Belverde.	Pag. 103
Art. 76	Subsistema paesistico – ambientale – La collina coltivata	Pag. 104
Art. 77	Subsistema paesistico – ambientale – Paesaggio periurbano di alto valore storico – ambientale	Pag. 105
Art. 78	Subsistema paesistico – ambientale – La piana bonificata	Pag. 106

TITOLO IV – DISPOSIZIONI PARTICOLARI FINALI E TRANSITORIE

Art. 79	Esatta delimitazione delle aree indicate dal Regolamento Urbanistico	Pag. 106
Art. 80	Disposizioni transitorie: norme di salvaguardia	Pag. 107

ALLEGATI

ALLEGATO A)	– Disciplina d’intervento per gli “ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre a conservazione e recupero” e per gli edifici schedati del territorio extraurbano	Pag. 108
ALLEGATO B)	– Schede progetto per ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale	Pag. 123
ALLEGATO C)	– Valutazione degli effetti ambientali	Pag. 124
ALLEGATO D)	– Quadro riassuntivo delle quantità (dimensionamento)	Pag. 134

ALLEGATO E) - Prescrizioni relative agli aspetti geologici ed idrogeologici Pag. 136

ALLEGATO F) – Interventi che necessitano l'esproprio delle aree oggetto di trasformazione. Pag. 167

[...] omissis

CAPO III - Ambiti di riqualificazione e nuova edificazione

Art. 25 Ambiti di recente formazione da integrare

Si tratta di ambiti con le stesse caratteristiche descritte al precedente Art. 22 , ma con maggiori possibilità di integrazione volumetrica e funzionale , attraverso cui si possono recuperare alcune deficienza della situazione attuale sul piano della generale configurazione urbanistica dei luoghi, della carenza di attrezzature e servizi, della assenza di attività diverse dalla residenza, di inadeguatezza nella sistemazione degli spazi aperti e della eccessiva frammentazione dovuta alle caratteristiche tipologiche di insediamenti, spesso basati su impianti urbanistici poco razionali.

Sono consentite, oltre alla destinazione d'uso residenziale, quella terziaria e turistico ricettiva; sono ammesse attività commerciali e di piccolo artigianato non inquinanti, solo ai piani terreni.

La diversa connotazione dei vari ambiti ha reso necessaria una diversificazione dei parametro edilizio – urbanistici al fine di una loro maggiore integrazione con il contesto, da cui infatti tali parametri sono desunti.

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi descritti all'art. 17 lettere a), a1), b), c), d1), d2), d3), e).

I pannelli solari (termici e fotovoltaici) dovranno essere inseriti adeguatamente nelle strutture degli edifici, all'interno delle coperture, delle pareti o a terra nelle immediate vicinanze degli edifici e comunque in posizioni tali da non costituire impatto ambientale negativo e degrado paesistico-ambientale.

Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri solo su aree che non siano di pertinenza di altri edifici:

R1

If 1,00 mc/mq

H max ml. 6,50

(2 piani)

Distanza strade ml. 5,00

R2

If 1,5 mc/mq

H max ml. 6,50

(2 piani)

Distanza strade ml. 5,00

Distanza confini ml. 5,00
Distanza tra i fabbricati ml. 10,00

Distanza confini ml. 5,00
Distanza tra i fabbricati ml.10,00

Con **R3** sono individuate le lottizzazioni già approvate e convenzionate, per le quali valgono le norme tecniche di tali strumenti attuativi.

Relativamente alle UTOE Il Boschetto in territorio extraurbano (Tav. 03) il R.U. riconosce e conferma quanto stabilito dalla Variante al precedente strumento urbanistico, già approvata dall'amministrazione comunale e confermata dal Piano Strutturale stralciando le zone ove sinora non sono stati effettuati interventi. Relativamente all'area R3 non sono consentiti ulteriori interventi di nuova edificazione oltre quelli previsti nella detta variante.

Nel caso in cui la superficie fondiaria afferente ad un edificio non consenta, per saturazione, l'applicazione degli indici sopra descritti, è comunque consentito un ampliamento una tantum di mq. 20 di Slp, nel rispetto degli indici normativi relativi a distanze e altezza massima .

In caso di accordo tra i confinanti è possibile edificare in aderenza o sul confine di proprietà.

In casi particolari in cui le caratteristiche dell'insediamento esistente consigli di mantenere un allineamento stradale prevalente, l'Amministrazione comunale ha possibilità di derogare, valutando caso per caso, dalle indicazioni delle distanze minime dalle strade e dai confini di proprietà.

Nei casi in cui questi ambiti si trovino all'interno del centro abitato e siano completamente inediticati oppure solo parzialmente edificati, la singola richiesta del permesso di costruire dovrà essere integrata da un elaborato planimetrico che indichi le urbanizzazioni necessarie, quali viabilità, parcheggi e urbanizzazioni a rete e la conseguente delimitazione dei lotti edificatori, sui quali dovranno essere applicati i parametri edilizio-urbanistici.

PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ASPETTI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI:

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato E le seguenti aree:

Cetona	R1.2
	R1.5
	R1.24
PIAZZE	R1.12
	R1.16
	R1.19
	R1.20
	R1.21

R1.25

Cetona
ARF.5
ARF.6
ARF.7
ARF.8

Art. 34 Aree destinate prevalentemente ad attrezzature turistico – ricettive

Tali aree sono destinate specificamente al riconoscimento di strutture alberghiere e simili già esistenti e alla realizzazione di nuovi insediamenti finalizzati alla stessa destinazione.

Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi descritti alle lettere a), a1), b), c), d1), d2), d3) di cui all'Art.11 delle presenti Norme.

Sono esclusi gli edifici oggetto di schedatura per i quali valgono le previsioni di cui all' Art. 16 delle presenti Norme.

I pannelli solari (termici e fotovoltaici) dovranno essere inseriti adeguatamente nelle strutture degli edifici, all'interno delle coperture, delle pareti o a terra nelle immediate vicinanze degli edifici e comunque in posizioni tali da non costituire impatto ambientale negativo e degrado paesistico-ambientale.

Per i nuovi edifici, in relazione alla specificità dei luoghi e delle diverse situazioni ambientali, valgono le seguenti indicazioni e prescrizioni:

Cetona (Tav.01)

Tr1) La Madonna

Sono consentite per l'edificio esistente le destinazioni turistico – ricettiva e residenziale.

Territorio extraurbano (Tav.03)

Tr2) Lamaccia

Il R.U. riconosce e conferma quanto stabilito nel Piano di Recupero adottato dall'Amministrazione Comunale in data 30/08/1994, confermato e integrato dal Piano Strutturale.

In particolare:

Destinazione d'uso degli edifici

Per l'edificio contraddistinto con la lettera A negli elaborati di detto Piano di Recupero è consentito al piano terreno il cambio della destinazione d'uso con la realizzazione di una unità abitativa. Per l'edificio contraddistinto con la lettera B sempre negli elaborati di detto Piano di Recupero è consentito il cambio

della destinazione d'uso con la realizzazione di attività turistico – ricettive.

Sistemazione degli spazi esterni

Gli spazi esterni saranno sistemati a verde attenendosi a quanto prescritto all'art. 56. Saranno inoltre ricavati spazi per la sosta degli autoveicoli nella quantità prevista dalla normativa vigente e con le modalità stabilite all'art. 39.

Strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero

E' consentita la realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero con le modalità stabilite all'art. 57.

Inoltre il presente Regolamento Urbanistico definisce un'ulteriore articolazione dell'UTOE in zone.

E' consentito, nell'area destinata ad attrezzature turistico – ricettive, un aumento di nuova edificazione in ampliamento, una tantum, massimo di mq.200 di Snp articolato su due piani da realizzarsi in modo tale da andare a costituire un complesso edificato significativo, fondato sulla relazione tra preesistenza e nuova edificazione.

In particolare relativamente agli elementi tipo – morfologici, alle caratteristiche ed ai materiali costruttivi degli edifici, delle strutture pertinenziali e delle sistemazioni degli spazi esterni si dovrà fare riferimento a quanto stabilito agli articoli 51 (caratteristiche tipo – morfologiche e architettoniche dei nuovi edifici per residenza), Art. 55 e Art. 56 delle presenti Norme.

Gli elaborati di progetto dovranno permettere di valutare l'inserimento delle nuove parti edificate, nel paesaggio e in rapporto all'insediamento esistente, attraverso verifiche grafiche (profili e sezioni territoriali su vari versanti) e simulazioni tridimensionali (modelli, renderings, fotoinserti etc.).

La progettazione dovrà essere estesa all'intero ambito interessato in modo da specificare i rapporti fra gli edifici, la sistemazione e l'utilizzo delle superfici esterne circostanti, la dotazione di infrastrutture (strade di accesso, recinzioni, sistemazione degli accessi, trattamento delle superfici, illuminazione, regimazione delle acque, sistemazione del verde con specificazione delle essenze arboree etc.).

Tr3) Podere Benefizio (Tav. 03)

E' consentito, nell'area destinata ad attrezzature turistico – ricettive, un aumento di nuova edificazione in ampliamento, una tantum, massimo di mq.100 di Snp. da realizzarsi in modo tale da andare a costituire un complesso edificato significativo, fondato sulla relazione tra preesistenza e nuova edificazione.

Per quanto riguarda modalità e contenuti degli elaborati di progettazione, le regole insediative e le caratteristiche tipo – morfologiche e architettoniche dei nuovi edifici, si rimanda a quanto specificato al precedente punto Tr 2) del presente articolo.

Sono consentiti nella contigua "Area di interesse ambientale da sottoporre a tutela e salvaguardia"

interventi di miglioramento e ridefinizione della viabilità esistente e di sistemazione degli spazi in prossimità di questa, da destinarsi alla sosta degli autoveicoli; interventi da attuarsi secondo le modalità stabilite rispettivamente agli articoli 56 e 39.

PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ASPETTI GEOLOGICI ED IDROGEOLOGICI:

Sono sottoposte a prescrizioni specifiche di cui all'allegato E le seguenti aree:

EXTRAURBANO Tr.2