

# **COMUNE DI CHIUSI**

(PROV. DI SIENA)

**P.R.G.**

(PIANO REGOLATORE GENERALE)

## **VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA**

**ALLEGATO ALLE**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**NORMATIVA SPECIFICA**

- FEBBRAIO 2000 -

**MODIFICATA IN SEGUITO ALLE OSSERVAZIONI**

**(Del. C.C. n. 97 del 19/12/2000)**

**ARCH. FRANCESCO MARTERA - SERVIZIO TECNICO COMUNALE**

**P.R.G.**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98**

**ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.**

<i>Tavole di P.R.G.:</i> <b>TAV. 1 MACCIANO</b> <b>TAV. 2 QUERCE AL PINO</b> <b>TAV. 3 POGGIO OLIVO</b>						<b>Tabella: N° 1</b>
Tavola	Località	Zona di Intervento	Parametri Urbanistici			Norme specifiche vedi allegato N°
			<i>Vol. max I.F. mc/mq.</i>	<i>Sup.Cop.max. R.C. % S.F.</i>	<i>H. max ml.</i>	
1	MACCIANO	D.R. (1)	---	---	---	0/1
2	POGGIO OLIVO	L.C. (5)	1,5	1/5 S.F.	7,50	1
2	POGGIO OLIVO	E.R. (1)	11.000 mc.	40% S.F.	8,50	2
2	POGGIO OLIVO	D.R. (1)				3
2	POGGIO OLIVO	D.R. (2)				3/1
2	POGGIO OLIVO	D.C. (1)	3.000 mc.	500 mq.	6,00	3/2
2	POGGIO OLIVO	D.C. (2)	4.500 mc.	900 mq.	---	3/3
3	QUERCE AL PINO	B.C. (1)	4.200	550	7,50 A MONTE 9,00 A VALLE	---
3	QUERCE AL PINO	D.5. (1)	3.000	450	8,00	4
3	QUERCE AL PINO	D.T. (1)	7.000	1000	8,50	5-5/1
3	QUERCE AL PINO	D.T. (2)	23.000	30%	8,50	5-5/2
3	QUERCE AL PINO	F.1. P.d.R.	15.000	2.000	7,50-10,00	6
3	QUERCE AL PINO	I.C. (P.P.)	-	-	-	7
3	QUERCE AL PINO	D.R. (1)	-	-	-	8
3	QUERCE AL PINO	D.T. (3).P.A. <sup>1</sup>	-	-	-	9
3	QUERCE AL PINO	B.C. (2) <sup>2</sup>	1.750	250	7,00	---

<sup>1</sup> Modificata a seguito dell'accoglimento parziale della osservazione n. 014.

<sup>2</sup> Aggiunta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 012.

**COMUNE DI CHIUSI (SIENA)**

**P.R.G.**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98**

**ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.**

TAV. 1	Località MACCIANO	Tabella: N° 1
Intervento	DI RECUPERO D.R. (1)	Allegato N° 0/1

L'ambito perimetrato in planimetria dovrà essere sottoposto ad una progettazione unitaria di ristrutturazione edilizia ed urbanistica che potrà prevedere anche la demolizione delle volumetrie esistenti ad uso produttivo non utilizzate.

La ricostruzione delle volumetrie non potrà superare i mc. 2500 con altezza massima non superiore a quella degli edifici esistenti.

L'edificio sul fronte stradale potrà essere sottoposto agli interventi edilizi previsti dalla variante all'edificato.

Oltre alla destinazione residenziale sono consentite destinazioni di servizio all'attività produttiva e/o commerciale previste dalle N.T.A per le zone D.

## COMUNE DI CHIUSI (SIENA)

### P.R.G.

#### VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98

#### ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.

TAV. 2	Località POGGIO OLIVO	Tabella: N° 1
--------	-----------------------	---------------

Intervento	L.C. (5) LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA POGGIO OLIVO	Allegato N° 1
------------	---	---------------

La variante di P.R.G. individua il nuovo perimetro dell'ambito territoriale a destinazione residenziale incluso nella lottizzazione convenzionata L.C. (5) (ZONA E.R. 1) escludendo due lotti che di fatto sono aree di pertinenza ad un immobile artigianale (auto officina).

Sia le aree che l'edificio artigianale sono oggetto di pratiche di condono edilizio. (Protocollo n° 1205/86 e 2036/94).

Le aree stralciate dalla lottizzazione sono incluse in zone D.R. (1) e disciplinate da normativa specifica (vedi allegato n° 3 Tabella 1).

Le aree confermate in L.C. (5) e ricadenti in zona "C" di espansione residenziale sono disciplinate dalle N.T.A. della presente variante ART. 29-32 vengono altresì confermati i parametri urbanistici del P.R.G. vigente relativi alla zona (C. 6) ovvero:

IF = 1,5

R.C. = 1/5 S.F.

H max = mt. 7,50

Spazi a destinazione pubblica:	minimo 33% della Superficie territoriale
Distanza minima dei confini:	ml. 5,00
Distanza minima delle strade:	ml. 7,50
Distanza minima fra gli edifici:	ml. 10,00

Valgono inoltre gli impegni assunti con la convenzione a suo tempo stipulata.

**COMUNE DI CHIUSI (SIENA)**

**P.R.G.**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98**

**ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.**

TAV.2	Località POGGIO OLIVO	Tabella: N° 1
Intervento	E.R. (1) P.E.E.P. ESPANSIONE RESIDENZIALE	Allegato N° 2

**INTERVENTO E.R. (1) P.E.E.P.**

L'intervento si attuerà tramite Piano particolareggiato di iniziativa Comunale o privata.

Il P.P. dovrà destinare parte delle aree edificabili ad edilizia Economica e Popolare da attuarsi ai sensi della L. 167/62 e successive modifiche ed integrazioni o ad edilizia convenzionata nei termini previsti dalle leggi nazionali e regionali in materia.

La quota minima della volumetrie da destinare ad edilizia economica e popolare o convenzionata non potrà essere inferiore al 50% della volumetria massima edificabile nella Zona.

Gli Indici Urbanistici da rispettare per l'attuazione dell'intervento sono i seguenti:

I.F. max.. = 2.00 MC/MQ. S.F.

R.C. max.. = 40% S.F.

H.MAX. = ML. 8.50

La quantità minima di spazi a destinazione pubblica non potrà essere inferiore al 30% della superficie totale; dovranno comunque essere reperiti spazi da destinare a:  
PARCHEGGI PUBBLICI nella misura non inferiore a MQ. 3.00 ogni 100 MC. di volumetria residenziale  
e MQ. 9.00/100 M.C. da destinare a VERDE PUBBLICO ATTREZZATO.

**COMUNE DI CHIUSI (SIENA)**

**P.R.G.**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98**

**ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.**

TAV. 2	Località POGGIO OLIVO	Tabella: N°1
Intervento	D.R. (1)	Allegato N°3

L'intervento interessa un'area ed un immobile oggetto di "CONDONO" edilizio (pratiche 1205/86 e 2036/94).

La presente variante include l'edificio esistente e le aree ad esso pertinenti in zona omogenea "D".

L'intero ambito perimetrato dovrà essere oggetto di una progettazione unitaria di sistemazione dell'area che tenga conto delle prescrizioni impartite in sede di rilascio delle concessioni in sanatoria di cui alle pratiche di condono sopra menzionate.

Le volumetrie edificabili consentite dall'intervento E.2.1 della variante all'edificato potranno essere realizzate anche con un organismo edilizio autonomo rispetto al fabbricato esistente.

Sono consentiti ulteriori aumenti planivolumetrici comprese le volumetrie esistenti e quelle consentite dall'intervento E2.1, fino al raggiungimento dei seguenti parametri urbanistici:

R.C. MAX 40%

I.F. MAX 3,00 mc/mq (compreso volumetrie esistenti)

ALTEZZA massima mt. 7,00.

**SISTEMAZIONE DELLE AREE SCOPERTE:**

Dovranno essere messe a dimora alberature di alto fusto ai limiti dell'area di intervento lati: nord-ovest e sud-ovest.

Dovranno essere sistemati opportuni parcheggi-piazzali interni all'area privata in modo da non occupare con i veicoli in attesa la sede stradale pubblica o i parcheggi pubblici dell'adiacente lottizzazione residenziale.

Dovranno essere demoliti tutti i volumi e gli impianti non autorizzati.

L'area dovrà essere opportunamente recintata; i muri a retta, nella parte fuori terra, dovranno essere rivestiti in cotto o in pietra.

**COMUNE DI CHIUSI (SIENA)**

**P.R.G.**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98**

**ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.**

TAV. 2	Località QUERCE AL PINO POGGIO OLIVO	Tabella: N°1
Intervento	D.R. (2)	Allegato N°3/1

Previa approvazione di un progetto unitario è ammesso il cambio di destinazione degli immobili esistenti per attività di carattere ricettivo, alberghiero e/o residenza protetta.

Dovrà essere stipulata specifica convenzione per regolare i rapporti con l'amministrazione comunale.

Dovranno essere rispettate le normative di sicurezza, igienico sanitarie e quanto altro previsto da legislazioni specifiche riferibili alle nuove destinazioni d'uso

Gli interventi ammessi su gli immobili esistenti sono quelli fissati dalla variante all'edificato con

modifica alla destinazione d'uso da produttivo "D" a "C/b2".

**COMUNE DI CHIUSI (SIENA)**

**P.R.G.**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98**

**ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.**

TAV.2	Località POGGIO OLIVO	Tabella: N°1
-------	-----------------------	--------------

Intervento	D.c. (1)	Allegato N°3/2
------------	----------	----------------

E' consentito un intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici.

S. C. Max 500 mq.

H max 600 mt.

V max 3000 mc.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni delle zone omogenee "D" contenute agli artt. 35-36 e 36/1 delle N.T.A.

All'interno dell'ambito territoriale perimetrato dovranno essere reperiti spazi pubblici per viabilità e parcheggi con una superficie non inferiore al 20% della superficie territoriale inclusa in zona "D.C."

**COMUNE DI CHIUSI (SIENA)**

**P.R.G.**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98**

**ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.**

TAV.2	Località POGGIO OLIVO	Tabella: N°1
-------	-----------------------	--------------

Intervento	D.C. (2)	Allegato N°3/3
------------	----------	----------------

E' consentito un intervento di completamento nel rispetto dei seguenti parametri:

S.C. Max                    900 mq.

H Max                      Non superiore all'altezza dell'edificio esistente nell'adiacente zona D.O.

All'interno dell'area di pertinenza dovranno essere reperiti gli spazi destinati a parcheggio privato nel rispetto delle normative di carattere generale della zona omogenea "D"

**COMUNE DI CHIUSI (SIENA)**

**P.R.G.**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98**

**ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.**

TAV.3	Località QUERCE AL PINO	Tabella: N°1
Intervento	D.5. (1)	Allegato N°4

L'ambito territoriale perimetrato dovrà essere oggetto di una progettazione unitaria.

**DESTINAZIONE D'USO:**

- Attività commerciali, espositive, ristorazione; funzioni di servizio alla viabilità: auto lavaggio, officina meccanica, ecc;
- Dovranno essere attrezzate le aree pubbliche individuate in planimetria (verde e parcheggi), le aree pubbliche dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.

**PARAMETRI URBANISTICI:**

VOLUM. MAX. mc. 3000

SUP. COPERTA MAX. mq. 450

ALTEZZA MAX. ml. 4,00 a monte; 8,00 a valle.

**COMUNE DI CHIUSI (SIENA)**

**P.R.G.**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98**

**ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.**

<b>TAV.3</b>	<b>Località QUERCE AL PINO</b>	Tabella: N°1
--------------	--------------------------------	--------------

<b>Intervento</b>	<b>D.T. (1) – D.T. (2)</b>	<b>Allegato N°5</b>
-------------------	----------------------------	---------------------

**NORME COMUNI AGLI INTERVENTI:** D.T. (1) – D.T. (2):

- L'attuazione degli interventi è subordinata alla approvazione di un progetto unitario esteso all'ambito edificabile perimetrato in planimetria per ciascun intervento.
- Standard minimo aree a destinazione pubblica:  
35% sup. territoriale perimetrata in planimetria,  
con riferimento alle indicazioni grafiche di cui minimo:  
6,00 mq. a Parcheggi e 9,00 mq. a Verde Pubblico attrezzato ogni 100,00 mc. di volumetria.  
Cessione gratuita delle aree pubbliche.
- Realizzazione opere di urbanizzazione, tempi e modalità da definirsi in convenzione.
- Si applicano le disposizioni generali di cui all'art. 33. delle N.T.A.
- Destinazioni d'uso: le volumetrie e le aree di pertinenza potranno essere destinate alle seguenti funzioni:  
1) Ricettive 2) Commerciali-Espositive di complemento alle attività artigianali o per la vendita di prodotti tipici locali 3) Ristorazione 4) Funzioni finalizzate alla produzione di servizi all'ospitalità comprese piccole attività artigianali di servizio 5) Residenziali nel limite massimo di 2 alloggi ad azienda con una superficie utile massima ad alloggio di mq. 150.

<b>PARAMETRI URBANISTICI:</b>	<b>D.T. (1)</b>	<b>D.T. (2)</b>
<b>VOLUMETRIA MAX.</b>	mc 7.000	mc. 23.000
<b>SUP. COP.MAX.</b>	mq. 1.000	R.C.MAX. 30% S.F.
<b>SUP. FONDIARIA MAX.</b>	mq. 3.500	mq.11.500
<b>ALTEZZA MAX.</b>	ml. 8,50	ml. 8,50

Dotazione minima Parcheggi Privati 1,00 mq./10,00 mc. VOL.MAX.  
0,50 mq./1,00 mq. di sup. utile a destinazione:  
COMMERCIALE, ESPOSITIVA, RICETTIVA.

Per ogni intervento valgono inoltre le normative specifiche degli allegati 5/1 5/2 che seguono.

**COMUNE DI CHIUSI (SIENA)**

**P.R.G.**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98**

**ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.**

TAV.3	Località QUERCE AL PINO	Tabella: N°1
Intervento	D.T. (1)	Allegato N°5/1

**NORMATIVA SPECIFICA**

**D.T. (1)**

Le volumetrie edificabili dovranno articolarsi in un unico organismo architettonico unitario, anche se articolato in più corpi di fabbrica.

Le aree a destinazione pubblica dovranno essere attrezzate e cedute gratuitamente al Comune (atto d'obbligo).

Le previsioni dovranno essere attuate con un unico intervento edilizio.

## COMUNE DI CHIUSI (SIENA)

### P.R.G.

#### VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98

#### ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.

TAV.3	Località QUERCE AL PINO	Tabella: N°1
Intervento	D.T. (2)	Allegato N°5/2

#### NORMATIVA SPECIFICA.

Indipendentemente dalle destinazioni d'uso delle aree indicate nella tavola di P.R.G. (ambiti edificabili, viabilità, parcheggi, verdi pubblici) tutte le aree incluse nell'ambito dell'intervento concorrono alla possibilità edificatoria fissata dalla presente Normativa di attuazione.

La progettazione dovrà essere unitaria anche se l'attuazione degli interventi potrà avvenire per stralci funzionali che dovranno essere individuati nel progetto unitario e specificati in convenzione.

Dovranno essere definite anche le opere di urbanizzazione da assegnare ad ogni stralcio.

Tipologie edilizie ed indirizzi progettuali:

le volumetrie edificabili dovranno essere organizzate secondo le seguenti prescrizioni ed indirizzi progettuali:

- nell'ambito edificabile le volumetrie dovranno essere disposte attorno allo spazio di forma quadrangolare a destinazione pubblica indicato nella tavola di P.R.G. in modo da avere due fronti il più possibile continui sulla "piazza" pubblica; sulla piazza si dovranno affacciare le funzioni di tipo commerciale, espositivo, di ristoro e quelle di carattere collettivo; le altre funzioni di carattere ricettivo e residenziale si potranno svolgere anche in corpi di fabbrica indipendenti.
- Eventuali recinzioni dovranno essere unificate e saranno costituite da siepi di essenze locali di altezza massima pari a mt. 1,50.

## COMUNE DI CHIUSI (SIENA)

### P.R.G.

#### VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98

#### ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.

TAV.3	Località QUERCE AL PINO	Tabella: N°1
Intervento	“F.1.” P.d.R.	Allegato N°6

#### FINALITÀ DELL'INTERVENTO.

L'ambito territoriale perimetrato in planimetria dovrà essere sottoposto a piano di recupero; il Piano dovrà prevedere tutti gli interventi necessari al superamento delle situazioni di degrado ambientale esistente, attraverso l'allontanamento delle attività produttive esistenti, la demolizione di tutte le costruzioni e gli impianti presenti e la successiva bonifica delle aree.

Gli interventi ammessi dalla presente normativa sono finalizzati, al superamento delle situazioni di degrado ambientale ed alla realizzazione di attrezzature di interesse generale; allo scoperto ed al coperto idonee allo svolgimento delle seguenti attività:

- Attività congressuali, ricettive, di ristorazione e servizi complementari
- Attività culturali
- Attività per il tempo libero
- Attività sportive

Le attività di cui sopra potranno svolgersi in spazi pubblici o privati come pure potranno essere a gestione pubblica o privata, il tutto da definirsi in sede di progettazione e di stipula di specifica convenzione.

Il P. di R. dovrà rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- Sup. minima spazi d'uso pubblico all'aperto, attrezzati a viabilità, parcheggi, verdi attrezzati =50% della SUP. territoriale.
- Sup. coperta MAX mq. 2000

#### ALTEZZA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI:

- a monte (con riferimento alle quote delle strade esistenti) = ml. 7,00
- a valle (riferita al piano di campagna naturale o di progetto) = ml. 10,00

#### VOLUMETRIA MASSIMA EDIFICABILE complessiva entro e fuori terra: MC. 15.000.

Prima dell'attuazione della previsioni di variante sugli immobili esistenti sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le attività in atto dovranno essere regolamentate con apposita convenzione o atto d'obbligo da stipularsi nei modi previsti dalle vigenti disposizioni

Eventuali autorizzazioni temporanee in atto allo scadere non potranno essere rinnovate. Saranno consentiti interventi di sistemazione dei terreni (previa autorizzazione) con demolizione delle strutture tecniche esistenti e ripristino delle condizioni ambientali esistenti

**COMUNE DI CHIUSI (SIENA)**

**P.R.G.**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98**

**ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.**

TAV.3	Località QUERCE AL PINO	Tabella: N°1
Intervento	I.C. (P.P.) CENTRO COMMERCIALE	Allegato N°7

LA VARIANTE perimetra le aree adiacenti al centro commerciale esistente, ambientalmente e funzionalmente collegata con esso.

La variante conferma la destinazione commerciale dell'edificio, realizzato in attuazione del P.P. approvato con Delib. C.C. n° 5/89 e successive Varianti.

All'interno delle volumetrie esistenti, potranno svolgersi funzioni di carattere commerciale; sono altresì consentite attività artigianali di servizio, sportelli bancari, agenzie turistiche, locali di ristoro, spazi per esposizioni, attività promozionali, ricreative e culturali.

Non è consentito l'aumento della superficie commerciale prevista nel Piano Particolareggiato approvato. Sarà consentito unicamente il potenziamento degli attuali parcheggi e delle aree a destinazione pubblica, secondo le indicazioni contenute nella tavola di Variante e nel rispetto delle normative Nazionali e Regionali vigenti in materia di grande distribuzione commerciale;

dovrà essere approvato un progetto unitario di sistemazione complessiva dell'ambito territoriale perimetrato, e stipulata idonea convenzione per formalizzare gli impegni assunti dagli operatori privati, quali:

la sistemazione e cessione di tutti gli spazi pubblici e la destinazione d'uso di tutti gli spazi interni all'edificio (interrati e fuori terra).

**COMUNE DI CHIUSI (SIENA)**

**P.R.G.**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98**

**ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.**

TAV.3	Località QUERCE AL PINO	Tabella: N°1
-------	-------------------------	--------------

Intervento	D.R. (1)	Allegato N°8
------------	----------	--------------

L'intervento interessa un edificio produttivo esistente e l'area di pertinenza dello stesso.  
Dovrà essere redatto un progetto unitario che preveda la sistemazione dell'area di pertinenza nel rispetto della normativa delle zone produttive "D".

Il progetto potrà prevedere la riorganizzazione planivolumetrica delle volumetrie esistenti a parità di superficie coperta esistente con eventuale incremento dell'altezza esistente fino al raggiungimento dell'altezza massima di 7,50 mt.

E' consentito altresì l'aumento della superficie coperta esistente anche con corpi di fabbrica autonomi rispetto al preesistente fino al raggiungimento di una volumetria complessiva (esistente + ampliamenti) non superiore a 5.500 mc. con una superficie coperta massima di 900 mq.

## COMUNE DI CHIUSI (SIENA)

### P.R.G.

#### VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98

#### ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.

TAV.3	Località QUERCE AL PINO	Tabella: N°1
Intervento	D.T. (3) P.A.	Allegato N°9

L'intervento di edificazione dovrà essere preceduto dall'approvazione di un Piano Attuativo convenzionato.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere la realizzazione di un unico complesso anche se potrà essere articolato in più corpi di fabbrica funzionalmente collegati ma con caratteristiche architettoniche unitarie.

Le destinazioni d'uso potranno essere, oltre a quelle indicate all'art. 37/4, anche d'uso pubblico o collettivo quali: spazi cinematografici, congressuali, espositivi e relativi servizi.

Dovranno essere previsti spazi per attrezzature, parcheggi pubblici, verde pubblico attrezzato nella misura non inferiore a quella prevista dal D.M. 1444/68 Art. 5 punto 2, ovvero 80 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento ad uso commerciale e direzionale, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici.

La superficie fondiaria di pertinenza alle volumetrie edificabili non potrà essere superiore al 60% della superficie territoriale.

Gli spazi a verde pubblico potranno essere attrezzati anche per attività sportive all'aperto.

Le volumetrie ad uso residenziale dovranno essere destinate ad esclusivo uso dei proprietari e/o del personale addetto alla sorveglianza degli esercizi, il vincolo dovrà essere trascritto nei termini di Legge.

L'edificazione dovrà verificare i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria max = If. = 2 mc/mq
- Rapporto di copertura max = R.c. = ¼ Sup. Fondiaria
- Altezza max = H = 12.00 ml<sup>3</sup>.

Gli interventi previsti dal Piano Attuativo Potranno essere realizzati par stralci funzionali che prevedano la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie a ciascun stralcio.

Gli stralci dovranno essere previsti negli elaborati tecnici dal Piano Attuativo. Dovrà essere stipulata specifica convenzione fra gli operatori privati ed il Comune nelle forme legali.

Le attività di carattere commerciale dovranno essere pertinenti alle destinazioni d'uso prevalenti di carattere turistico-ricettivo, congressuale, cinematografico; in sede di piano attuativo ne dovrà essere fissata la tipologia e la superficie di vendita massima in relazione alla vigente pianificazione commerciale regionale e comunale <sup>3b</sup>.

<sup>3</sup> Modificata a seguito dell'accoglimento parziale della osservazione n. 014.

<sup>3b</sup> Aggiunto a seguito dell'accoglimento parziale della osservazione n. 015.

**COMUNE DI CHIUSI (SIENA)**

**P.R.G.**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98**

**ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.**

<i>Tavole di P.R.G.:</i>		<i>TAV. 4 CHIUSI CITTA'</i> <i>TAV. 5-6 CHIUSI SCALO NORD</i>			<i>Tabella: N° 2</i>	
Tavola	Località	Zona di Intervento	Parametri Urbanistici			Norme specifiche vedi allegato N°
			<i>Vol. max I.F. mc/mq.</i>	<i>Sup.Cop.max. R.C. % S.F.</i>	<i>H. max ml.</i>	
4	CHIUSI CITTA'	F* (1)				1
5-6	CHIUSI SCALO NORD	B.C. (1)	1,5	1/5 S.F.	10,50	-
5-6	VIA FIRENZE	D.R.(1)	14,00	350 mq	4,00	2
5-6	ZONA FONTINA	D.C.(1)	3	40%	7,50	3
5-6	ZONA FONTINA	D.C.(2) <sup>4</sup>	7'700 mc <sup>5</sup>	50%	7,50 o pari a quella dell'edif. più alto	---

<sup>4</sup> Aggiunto a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 037.

<sup>5</sup> Compreso l'esistente.

## COMUNE DI CHIUSI (SIENA)

### P.R.G.

#### VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98

#### ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.

TAV.4	Località CHIUSI CITTA'	Tabella: N° 2
Intervento	F* (1) PARCHEGGI A PORTA LAVINIA	Allegato N° 1

L'ambito territoriale perimetrato è destinato alla realizzazione di PARCHEGGI PUBBLICI in superficie con possibilità un sottostante piano interrato o seminterrato.

Le volumetrie interrate o seminterrate potranno essere destinate a box (garages-depositi); piccole attività commerciali ed artigianali di servizio al centro storico.

L'intervento potrà essere attuato tramite progettazione unitaria estesa alla adiacente area destinata a PARCHEGGIO nella Variante del CENTRO STORICO.

Il progetto e l'intervento potrà essere di iniziativa pubblica o privata; nel caso in cui l'intervento sia attuato da operatori privati il progetto sarà accompagnato dalla stipula di una Convenzione ( art. 5. BIS. N.T.A.).

Le strutture emergenti rispetto al piano naturale di campagna non potranno avere altezza superiore a MT. 3.00; le parti a vista dovranno essere in materiale lapideo o in cotto a facciavista; in relazione al carattere del Centro Storico adiacente alla Zona.

Potranno essere realizzati locali di servizio emergenti rispetto alla quota del parcheggio in superficie con una altezza non superiore a M.T. 3.00. (misurata dalla quota del parcheggio) e Superficie coperta non superiore a M.Q. 200. da destinare a :

- Servizi igienici
- Informazioni turistiche
- Ristoro
- Biglietteria Parcheggio.

La zona dovrà essere alberata con piante di essenze locali presenti nelle aree adiacenti all'intervento.

Il progetto dovrà individuare un'appropriata area verde da interporre fra l'edificato esistente e le aree a parcheggio; detta area sarà destinata a verde privato di pertinenza agli edifici esistenti e ad area a verde pubblico attrezzato.

**COMUNE DI CHIUSI (SIENA)**

**P.R.G.**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98**

**ALLEGATO ALLE N.T.A INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.**

TAV.5-6 CHIUSI SCALO NORD.	Tabella: N°2
Intervento D.C (1) Via della Fontina	Allegato N°3

- Si applicano le Normative di carattere generale di cui agli artt.35, 36, 36/1, delle N.T.A.
- Gli interventi dovranno essere estesi all'intero ambito territoriale individuato in planimetria, la progettazione dovrà essere unitaria anche se le previsioni potranno essere attuate per stralci funzionali.
- Dovranno essere attuate le opere di urbanizzazione primaria indicate in planimetria e le aree a destinazione pubblica dovranno essere cedute gratuitamente al Comune il tutto sarà disciplinato da apposite convenzioni o atti d'obbligo.
- Nella progettazione unitaria potrà essere individuata l'area di pertinenza degli edifici esistenti a destinazione d'uso residenziale, così come potrà essere individuata una disposizione diversa degli spazi a standard, ferma restando la quantificazione, di variante, di quest'ultimi<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Aggiunto a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione n. 026.

**COMUNE DI CHIUSI (SIENA)**

**P.R.G.**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98**

**ALLEGATO ALLE N.T.A INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.**

TAV.5-6 CHIUSI SCALO NORD.	Tabella: N°2
----------------------------	--------------

Intervento D.R. (1) via Firenze	Allegato N°2
---------------------------------	--------------

Nell'ambito territoriale perimetrato in planimetria potrà essere redatto un progetto unitario che preveda la realizzazione di un edificio fuori terra destinato a deposito e/o parcheggi coperti (H. Max mt. 4,00 - sup. coperta max. 350 mq. ) ed un'area destinata a parcheggio pubblico di superficie non inferiore al 40% dell'ambito soggetto all'intervento di recupero.

La cessione delle aree a parcheggio pubblico dovrà essere gratuita.

A garanzia degli impegni di cui sopra dovrà essere stipulato apposito atto d'obbligo.

**COMUNE DI CHIUSI (SIENA)**

**P.R.G.**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98**

**ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.**

<i>Tavole di P.R.G.:</i> <b>TAV. 7 PORTO DI MEZZO – STAZIONE - LE BIFFE NORD</b>						<i>Tabella: N° 3</i>
Tavola	Località	Zona di Intervento	Parametri Urbanistici			Norme specifiche vedi allegato N°
			<i>Vol. max I.F. mc/mq.</i>	<i>Sup. Cop.max. R.C. % S.F.</i>	<i>H. max ml.</i>	
7	PORTO DI MEZZO	E.R. (1)	7.000	1.000	6,50 A MONTE 8,50 A VALLE	1
7	PORTO DI MEZZO	E.R. (2)	3.500	500	9,50 A MONTE 11,50 A VALLE	1
7	PORTO DI MEZZO	E.R. (3)	14.000	2.000	7,50 A MONTE 11,50 A VALLE	2
7	VIA GORIZIA	B.C. 1	900	110	8,50	
7	PORTO DI MEZZO	B.C.I.U. (1)	7.500	1.000	8,50	3
7	PORTO DI MEZZO	B.C.I.U. (2a)	1.400	300	7,00	3
7	PORTO DI MEZZO	B.C.I.U. (2b)	1600	300	7,00	3
7	PORTO DI MEZZO	B.C.I.U. (3)	1.500	170	7,00	3
7	VIA DEL FONDINO	D.R. (1)	2.000	300	7,00	4
7	VIA DEL FONDINO	D.R. (2)	5.500	1.000	7,00	5
7	VIA A. SAFFI	D.R. (3)	-	-	-	6
7	LE BIFFE NORD	D.R. (4)	-	-	-	7
7	ZONA EX FORNACE	B.R. (2)	-	-	-	8
7	LE BIFFE NORD	D.C. (2)	-	-	-	9
7	LE BIFFE NORD	D.C. (3)	-	-	-	9/bis
7	LE BIFFE NORD	B.R. (1)	-	-	-	10

## COMUNE DI CHIUSI (SIENA)

### P.R.G.

#### VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98

#### ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.

TAV. 7	Località PORTO DI MEZZO-STAZIONE MONTORIO	Tabella: N°3
Intervento	E.R. (1)-E.R. (2) PORTO DI MEZZO MONTORIO	Allegato N° 1

Gli interventi si attueranno tramite piano attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso alle due zone.

Il piano attuativo dovrà riservare una quota della volumetria edificabile a interventi di edilizia economica e popolare che si attueranno tramite piano di iniziativa pubblica (P.E.E.P. L.167/62) o ad edilizia convenzionata nei termini previsti dalla legislazione vigente in materia.

La quota da riservare ad edilizia economica e popolare o convenzionata non potrà essere inferiore al 50% della volumetria massima edificabile nelle due zone.

Le tipologie edilizie dovranno essere unificate, come pure i materiali di finitura delle costruzioni. Gli interventi potranno essere attuati per stralci funzionali che dovranno comunque essere individuati in sede di progettazione del Piano attuativo.

Dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione indicate nella tavola di P.R.G. e le aree cedute gratuitamente al Comune; le aree a destinazione privata di pertinenza alle costruzioni non potranno essere di superficie superiore alle aree tratteggiate nella tavola di P.R.G. (ambito edificabile). La superficie destinata a opere di urbanizzazione non potrà essere inferiore al 45% della superficie territoriale.

Nel caso di suddivisione in "lotti" l'aria di pertinenza ad un edificio dovrà essere tale da soddisfare il rapporto di copertura massimo del 40%.

#### Standard minimo Parcheggi Pubblici e Verde Pubblico attrezzato

Parcheggi Pubblici = 3mq. / 100 mc.

Verde Pubblico = 9mq. / 100 mc.

**COMUNE DI CHIUSI (SIENA)**

**P.R.G.**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98**

**ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.**

TAV. 7	Località PORTO DI MEZZO	Tabella: N°3
--------	-------------------------	--------------

Intervento	E.R. (3)	Allegato N° 2
------------	----------	---------------

L'intervento si attuerà tramite Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Il Piano dovrà riservare una quota di volumetria, da riservare ad edilizia economica e popolare o ad edilizia convenzionata, non inferiore al 50% della volumetria totale edificabile nella zona E2.3 e nell'adiacente zona E.2.3 (C1).

Dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione individuate nelle tavole di P.R.G.; la superficie complessiva delle aree a destinazione pubblica non potrà essere inferiore al 45% della superficie territoriale.

In sede di progettazione del Piano Attuativo dovranno essere previsti spazi destinati a verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici nel rispetto dei seguenti standard:

Parcheggi = 3mq. / 100 mc. edificabili

Verde Pubblico = 9mq. / 100 mc. Edificabili

Il Piano Attuativo dovrà essere esteso anche all'adiacente zona (C1) E2.3. inclusa nella variante all'edificato.

La volumetria massima indicata in tabella comprende anche le volumetrie edificabili con l'intervento E2.3 (C1).

## COMUNE DI CHIUSI (SIENA)

### P.R.G.

#### VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98

#### ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.

TAV. 7	Località STAZIONE – LE BIFFE	Tabella: N°3
--------	------------------------------	--------------

Interventi	B.C.I.U. (1)–B.C.I.U. (2)–B.C.I.U. (3)	Allegato N°3
------------	--	--------------

INTERVENTI: B.C.I.U. (1) VIA SAPRI-VIA F.LLI BANDIERA  
B.C.I.U. (2) VIA SANTAROSA  
B.C.I.U. (3) VIA DEL FONDINO

Ciascun intervento si dovrà attuare tramite progettazione unitaria (Art. 5 Bis N.T.A.) estesa all'intero ambito territoriale perimetrato comprensivo delle aree a destinazione pubblica.

Si applicano le normative tecniche di carattere generale delle ZONE DI COMPLETAMENTO "B"; le aree destinate ad opere di urbanizzazione individuate nella tavola di P.R.G. dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.

#### STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO	SUP. FONDIARIA MASSIMA	VERDE PUBBLICO MINIMO	PARCHEGGI PUBBLICI MINIMO
B.C. I.U. (1)	4.500 mq.	9 mq. / 100 mc.	6 mq. / 100 mc.
B.C. I.U. (2a) <sup>7</sup>	---	9 mq. / 100 mc.	6 mq. / 100 mc.
B.C. I.U. (2b) <sup>8</sup>	---	9 mq. / 100 mc.	6 mq. / 100 mc.
B.C. I.U. (3)	1.600 mq.	9 mq. / 100 mc.	6 mq. / 100 mc.

Dovrà essere stipulata regolare convenzione per regolare i rapporti fra gli operatori privati ed il Comune.

L'attuazione degli interventi potrà avvenire anche per stralci funzionali e Concessioni edilizie separate, il tutto dovrà essere stabilito in convenzione.

<sup>7</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 042.

<sup>8</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 042.

**COMUNE DI CHIUSI (SIENA)**

**P.R.G.**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98**

**ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.**

TAV. 7	Località LE BIFFE – NORD	Tabella: N°3
--------	--------------------------	--------------

Intervento	D.R. (1) VIA DEL FONDINO	Allegato N°4
------------	--------------------------	--------------

Per usufruire delle possibilità' di edificazione fissate nella tabella dovrà essere redatto un progetto di sistemazione urbanistico edilizia dell'intera area perimetrata.

La volumetria massima edificabile comprende anche gli eventuali volumi esistenti nella zona.

Valgono le normative di carattere generale relative alle zone produttive "D" e "D.R."

Dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione necessarie all'intervento, le aree a destinazione pubblica individuate in planimetria dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.

Dovranno essere demolite tutte le strutture edilizie precarie o comunque degradate; l'area dovrà essere recintata su i fronti prospicienti spazi pubblici.

Intervento D.R. (2) VIA DEL FONDINO	Allegato N°5
-------------------------------------	--------------

Vale la normativa fissata per l'intervento D.R. (1) di cui all'ALLEGATO n° 4 con le seguenti precisazioni:

La volumetria indicata nella tabella non comprende le volumetrie relative agli edifici esistenti adiacenti all'area edificabile individuata nella tavola di P.R.G.

Dovranno essere realizzati i parcheggi pubblici individuati nella tavola di piano e le aree cedute gratuitamente al Comune.

Le aree private dovranno essere recintate sui lati prospicienti gli spazi pubblici.

**COMUNE DI CHIUSI (SIENA)**

**P.R.G.**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98**

**ALLEGATO ALLEN.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.**

TAV. 7	Località LE BIFFE NORD	Tabella: N° 3
Intervento	D.R. (3) VIA A. SAFFI	Allegato N° 6

Per poter usufruire degli incrementi planivolumetrici consentiti dalla presente normativa dovrà essere redatto un progetto di sistemazione dell'intero ambito perimetrato in planimetria.

Dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria mancanti e quelle indicate nella tavola di P.R.G. (viabilità, parcheggi e aree verdi a corredo).

Dovranno essere demolite le costruzioni in esistenti costruite a filo della via A. Saffi ed eventuali altri manufatti precari o comunque degradati esistenti.

Eseguite le opere di urbanizzazione e gli interventi di cui sopra saranno consentiti ampliamenti degli edifici esistenti e nuove costruzioni fino al raggiungimento dei seguenti parametri.

I.F. max. 3,00 mc./mq

R.C. max 40% S.F.

H. MAX: come la altezza massima degli edifici esistenti.

VALGONO LE NORMATIVE DI CARATTERE GENERALE DELLE ZONE "D" e "D.R.;"

# COMUNE DI CHIUSI (SIENA)

## P.R.G.

### VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98

#### ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.

TAV. 7	Località LE BIFFE NORD	Tabella: N°3
Intervento	D.R. (4) BIFFE NORD – VIA DELLE NEBBIE	Allegato N° 7

Per poter usufruire degli eventuali aumenti planivolumetrici possibili con l'applicazione dei parametri urbanistici di zona dovranno essere completate e/o eseguite tutte le opere di urbanizzazione primaria comprese quelle relative alle aree indicate in planimetria (viabilità e parcheggi) e cedute gratuitamente le aree pubbliche al Comune.

Eseguite le opere di cui sopra e regolarmente collaudate sarà possibile realizzare volumetrie fino al raggiungimento dei seguenti parametri urbanistici:

I.F. 3,00 mc/mq.

R.C. 40% S.F.

H. MAX come altezza edifici esistenti.

Valgono inoltre tutte le norme di carattere generale delle ZONE "D" e "D.R."

**COMUNE DI CHIUSI (SIENA)**

**P.R.G.**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98**

**ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.**

TAV. 7	Località LE BIFFE – NORD	Tabella: N° 3
--------	--------------------------	---------------

Intervento	B.R. (2) – ADIACENZA EX FORNACE	Allegato N° 8
------------	---------------------------------	---------------

Dovrà essere redatta una progettazione complessiva di sistemazione edilizia ed urbanistica della zona tenendo conto delle indicazioni grafiche contenute nella tavola di P.R.G. Dovranno essere demolite tutte le strutture edilizie esistenti e realizzate le opere di urbanizzazione individuate all'interno dell'area nella tavola di P.R.G.

Dovrà essere realizzato un intervento unitario le volumetrie edificabili dovranno essere composte in un unico corpo di fabbrica: valgono le N.T.A. di carattere generale relative alle "B.R."

Le nuove volumetrie edificabili non potranno essere superiori a 3.000 mc.; la superficie coperta massima non potrà essere superiore a 400 mq.; l'altezza massima fuori terra non potrà essere superiore a 8,50 mt. Dovranno essere cedute gratuitamente al Comune le aree a destinazione pubblica (viabilità, parcheggi, verde pubblico attrezzato).

Gli standard minimi di aree pubbliche sono fissati in:

3,00 mq./100 mc. di parcheggi pubblici

9,00 mq./100 mc. di verde pubblico

Dovrà essere realizzata la viabilità pubblica indicata in planimetria, con eventuali limitate modifiche di tracciato in relazione alla sistemazione generale delle aree; in fase di progettazione dell'intervento dovrà altresì essere studiata una viabilità carrabile di collegamento tra la zona delle scuole elementari e l'area della fornace da prevedersi all'interno dell'area di intervento.

Dovrà essere stipulata apposita convenzione o atto d'obbligo con il Comune per regolare i rapporti tra l'operatore privato e l'ente pubblico.

**COMUNE DI CHIUSI (SIENA)**

**P.R.G.**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98**

**ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.**

TAV. 7	Località LE BIFFE – NORD	Tabella: N° 3
--------	--------------------------	---------------

Intervento	D.C. (1) – D.C. (2) LE BIFFE NORD – VEDI ANCHE TAV. (8)	Allegato N° 9
------------	---	---------------

**INTERVENTO D.C. (1) – D.C. (2) ZONA PRODUTTIVA LE BIFFE NORD**  
(vedi anche TAV. 8.2.)

Gli interventi potranno attuarsi solo previa progettazione unitaria estesa a ciascun ambito territoriale perimetrato nella tavola di P.R.G.

Il progetto dovrà comprendere anche la sistemazione di tutte le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria indicate nella tavola 7.2 e 8.2 di P.R.G.

Prima del rilascio delle concessioni edilizie relative alla realizzazione delle costruzioni dovrà essere sottoscritta apposita Convenzione che disciplinerà i rapporti fra gli operatori privati e il Comune con particolare riferimento alla realizzazione delle aree di urbanizzazione.

Le volumetrie edificabili dovranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti parametri :

I.F. 3,00 mc./mq

R.C. 40% S.F.

H. MAX. ml. 7.00

**COMUNE DI CHIUSI (SIENA)**

**P.R.G.**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98**

**ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.**

TAV. 7	Località LE BIFFE – NORD	Tabella: N° 9Bis
--------	--------------------------	------------------

Intervento	D.C. (3)	Allegato N° 11
------------	----------	----------------

L'intervento di completamento potrà attuarsi tramite progettazione unitaria estesa all'intera zona che dovrà prevedere la realizzazione di spazi a destinazione pubblica (viabilità, parcheggi, verde attrezzato) con standard di parcheggio e verde attrezzato di superficie non inferiore al 10% della superficie della zona perimetrata. Valgono le normative di carattere generale delle zone "D" e "D.C."

Parametri urbanistici

If. = 3,00 mc. / mq

R.c. = 40% S.F.

H max = 7,00 mt. Per nuovi edifici e altezza degli edifici esistenti per ampliamenti.

Standard D.M. 1444 Art. 5 punti 1-2

**COMUNE DI CHIUSI (SIENA)**

**P.R.G.**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98**

**ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.**

TAV. 7	Località LE BIFFE – NORD	Tabella: N° 3
--------	--------------------------	---------------

Intervento B.R. (1) VIA SAFFI – VIA S. PELLICO	Allegato N° 10
--	----------------

L'intervento dovrà essere finalizzato alla sistemazione dell'intero ambito perimetrato ove attualmente sono presenti manufatti precari oggetto di richiesta di sanatoria edilizia.

Dovrà essere presentato un progetto unitario di insieme che preveda la sistemazione degli spazi destinati alla viabilità pubblica e privata e la definitiva configurazione delle volumetrie regolarmente autorizzate anche a seguito del rilascio di concessioni a sanatoria ai sensi delle vigenti normative legislative.

**COMUNE DI CHIUSI (SIENA)**

**P.R.G.**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98**

**ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.**

<i>Tavola di P.R.G:</i> <b>TAV. 8 LE BIFFE</b>						<i>Tabella: N° 4</i>
Tavola	Località	Zona di Intervento	Parametri Urbanistici			Norme specifiche vedi allegato N°
			<i>Vol. max I.F. mc/mq.</i>	<i>Sup.Cop.max. R.C. % S.F.</i>	<i>H. max ml.</i>	
8	LE BIFFE	D.C. (1) D.C. (2)				<b>VEDI INTERVENTI D.C. (1) D.C. (2) TAVOLA 7</b>
8	LE BIFFE	D.R. (1)	-	-	-	<b>1</b>
8	LE BIFFE	D.R. (P.d.R.)	-	-	-	<b>2</b>
8	LE BIFFE	D.E. (1)	-	-	-	<b>3</b>

**COMUNE DI CHIUSI (SIENA)**

**P.R.G.**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98**

**ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.**

TAV. 8	Località LE BIFFE	Tabella: N° 4
--------	-------------------	---------------

Intervento	D.R. (1) VIA DELLE NEBBIE	Allegato N° 1
------------	---------------------------	---------------

Per poter procedere al rilascio di nuove concessioni edilizie dovrà essere approvato un progetto di completamento delle opere di urbanizzazione primaria mancanti con riferimento alle indicazioni grafiche contenute nella tav. 8. di P.R.G.

Dopo il completamento ed il collaudo delle opere di urbanizzazione le aree a destinazione pubblica dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.

L'ampliamento degli edifici esistenti e la realizzazione di nuove costruzioni dovrà rispettare i seguenti parametri urbanistici:

I.F. 3,00 mc/mq

R.C. 40% S.F.

H.MAX. Come l'altezza massima degli edifici esistenti nella zona.

Valgono le normative di carattere generale relative alle ZONE "D" e "D.R."

Intervento	D.R. (P.di R.) ex CENTRO CARNI.	Allegato N° 2
------------	---------------------------------	---------------

Prima di procedere alla realizzazione di nuovi interventi urbanistici ed edilizi ad esclusione di opere di manutenzione e di riorganizzazione funzionale interne alle volumetrie esistenti dovrà essere redatto un piano di recupero esteso all'ambito territoriale perimetrato.

Il P.di R. dovrà definire le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito interessato dal piano stesso e la loro localizzazione all'interno degli edifici esistenti e di progetto.

Il piano dovrà individuare gli ambiti edificabili le aree di pertinenza agli edifici di progetto ed esistenti, la viabilità e gli spazi di sosta le aree a verde e quelle pavimentate il tutto dovrà essere conforme alle normative di carattere generale di cui alle ZONE "D" e D.R."

Le previsioni del P. di R. potranno essere realizzate per stralci funzionali tuttavia dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria e le sistemazioni delle aree scoperte necessarie alla funzionalità delle attività in atto e previste nei singoli stralci.

**COMUNE DI CHIUSI (SIENA)**

**P.R.G.**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98**

**ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.**

TAV. 8 Località LE BIFFE	Tabella: N° 4
Intervento D.E. (1) NUOVA ZONA ESPANSIONE	Allegato N°3

La nuova zona di espansione produttiva alle biffe e' strettamente relazionata alla realizzazione del collegamento viario della s.s. del polacco con la strada provinciale di fondovalle.

La nuova zona sarà servita da una viabilità interna che collegherà la viabilità dell'insediamento produttivo di iniziativa comunale (in fase di attuazione) con la strada di collegamento sopra menzionata; gli spazi a destinazione pubblica non potranno avere superficie inferiore al 20% della sup. territoriale perimetrata nella tavola di variante.

Gli spazi da destinare a parcheggi pubblici, verde pubblico, attrezzature di interesse collettivo dovranno avere una superficie non inferiore al 10% della superficie territoriale; nel 10% non dovranno essere conteggiate le superfici destinate alla viabilità.

L'organizzazione degli spazi pubblici dovrà tener conto delle indicazioni grafiche contenute nella tavola di variante.

Dovranno essere rispettate le normative di carattere generale relative alle zone produttive "D" ed in particolare quelle degli artt. 35 e 37.

**PARAMETRI URBANISTICI:**

**SUP. MINIMA SPAZI PUBBLICI : 20% SUP. TERR.**

**SUP. MINIMA PARCH. PUBBLICI; VERDE PUBBLICO, ATTREZZATURE COMUNI:  
10% SUP. TERR.**

**I.F. 3,00 MC./MQ**

**R.C. MAX 40% S.F.**

**H. MAX ml. 10,50<sup>9</sup>**

Le previsioni di P.R.G. potranno attuarsi previa approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

---

<sup>9</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 043.

COMUNE DI CHIUSI (SIENA)

P.R.G.

VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98

ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.

<i>Tavole di P.R.G.:</i> <i>TAV. 9-10 MONTALLESE</i>						<i>Tabella: N° 5</i>
Tavola	Località	Zona di Intervento	Parametri Urbanistici			Norme specifiche vedi allegato N°
			<i>Vol. max I.F. mc/mq.</i>	<i>Sup. Cop. max. R.C. % S.F.</i>	<i>H. max ml.</i>	
9-10	MONTALLESE	B.C. (1)	2.600	400	7,00 - 8,50 <sup>10</sup>	---
9-10 11	MONTALLESE	B.C.I.U. (1)	4.500	650	8,50	1
9-10	MONTALLESE	B.R. (1)	3.000	400	8,50	2
9-10	MONTALLESE	E.R. (1)	12.000	1800	8,50	3
9-10	MONTALLESE	E.D. (1)	---	---	---	4
9-10	MONTALLESE	E.D. (2)	---	---	---	4
9-10	MONTALLESE	F1+F2 P.d.R.	---	---	---	5

<sup>10</sup> Le altezze sono da intendersi 7,00 m a monte e 8,50 m a valle

<sup>11</sup> Eliminato in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 045.

**COMUNE DI CHIUSI (SIENA)**

**P.R.G.**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98**

**ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.**

TAV. 9-10 Località MONTALLESE	Tabella: N° 5
Intervento B.C. I.U. (1) <sup>12</sup>	Allegato N° 1

Gli ambiti territoriali di cui sopra si attueranno tramite interventi diretti previa approvazione di una progettazione unitaria, e l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria indicate in planimetria.

Valgono le norme di carattere generale relative alle ZONE OMOGENEE "B" e quelle relative agli interventi unitari I.U. (art. 34 N.T.A.)

---

<sup>12</sup> Eliminato l'intervento B.C. IU (2) in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 045.

**COMUNE DI CHIUSI (SIENA)**

**P.R.G.**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98**

**ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.**

TAV. 9-10 Località MONTALLESE	Tabella: N° 5
-------------------------------	---------------

Intervento B.R. (1) MONTALLESE SUD. S.S. n° 326	Allegato N° 2
---	---------------

Il progetto di recupero dovrà essere esteso all'intero ambito perimetrato; dovranno essere demoliti tutti i manufatti esistenti nell'area perimetrata, si applicano tutte le normative di carattere generale delle Zone "B" e "B.R." artt. 25-27-28.

Intervento E.R. (1) LOCALITA' BORGOVECCHIO	Allegato N° 3
--	---------------

L'intervento si attuerà tramite piano attuativo (P.P.) di iniziativa Comunale; il piano individuerà all'interno della zona perimetrata le aree edificabili da destinare ad interventi di edilizia economica e popolare da attuarsi con le procedure previste dalla L. 167/62 e successive modifiche ed integrazioni.

La quota parte delle volumetrie edificabili da inserire nei P.E.E.P. non potrà essere inferiore al 50% della volumetria totale edificabile nella zona.

Valgono le normative di carattere generale delle zone omogenee "C" (artt. 29-31-33).

L'area di pertinenza da assegnare ad ogni costruzione (S.F.) dovrà avere una superficie tale da soddisfare i seguenti parametri urbanistici:

R.C. max 40% S.F.

I.F. max 2,00 mc./mq. S.F.

Le tipologie edilizie, i materiali di finitura degli edifici, dovranno essere unificati, come pure le recinzioni e gli elementi di arredo degli spazi pubblici.

Gli spazi a destinazione pubblica individuati in planimetria dovranno essere attrezzati e ceduti gratuitamente al Comune.

Le previsioni del P.P. potranno essere attuate per stralci funzionali che dovranno essere individuati in sede di redazione del P.P.

**COMUNE DI CHIUSI (SIENA)**

**P.R.G.**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SALVAGUARDIA 97/98**

**ALLEGATO ALLE N.T.A. INTERVENTI CON NORMATIVA SPECIFICA.**

TAV. 9-10 Località MONTALLESE	Tabella: N° 5
Intervento E.D. (1) – E.D. (2)	Allegato N°4

Gli interventi di espansione produttiva individuati nella tavola di p.r.g. si attueranno previa presentazione ed approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata o pubblica (p.i.p.) esteso all'intero ambito perimetrato.

Dovranno essere rispettate le N.T.A. di cui agli ARTT. 35-37.

Nelle tavole di P.R.G. sono indicate le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria viabilità, verdi pubblici e parcheggi e gli ambiti destinati alla edificazione.

Le aree destinate a parcheggi pubblici, verde pubblico ed attrezzature di interesse generale non potranno avere superficie inferiore al 20% della superficie territoriale di ogni zona.

Le volumetrie edificabili all'interno degli ambiti edificabili dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

I.F. MAX 3,00 mc/MQ S.F.

R.C. MAX 40% S.F.

ALTEZZA MAX = 7,50 ( altezze maggiori sono consentite per i volumi tecnici o per particolari lavorazioni).

Intervento F1 + F2 P.d.R.	Allegato N° 5
---------------------------	---------------

L'ambito territoriale perimetrato dovrà essere sottoposto a piano di recupero della ex cava di argilla a servizio della adiacente industria classificata in zona D.O. prima dell'approvazione del P.d.R.. Sono consentite le attività di stoccaggio dei materiali argillosi della adiacente fornace; non sono consentite attività di escavazione se non autorizzate ai sensi delle vigenti disposizioni legislative in materia.