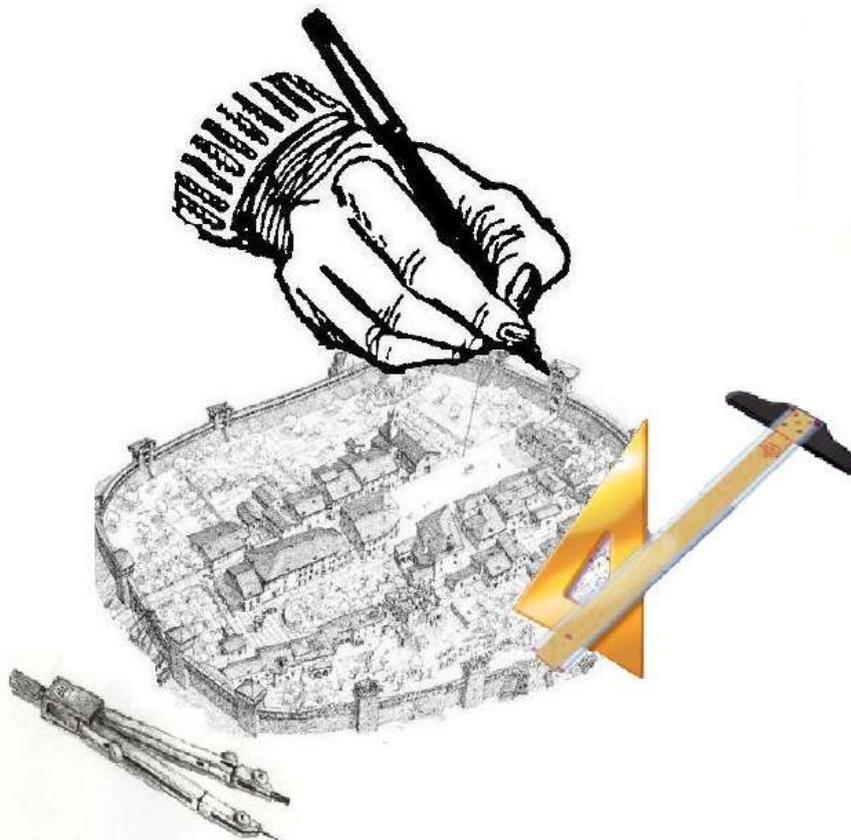




**COMUNE
DI
MONTERIGGIONI**
Provincia di Siena

**REGOLAMENTO
URBANISTICO**
Approvazione Del. C.C.
n° 14 del 09.04.2014



**VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DELL'ART. 30 COMMA 2 DELLA L.R.T. 65/2014
E S.M.I. PER LE MODIFICHE AGLI ARTICOLI DELLE N.T.A. DEL R.U. VIGENTE
RELATIVE AL TERRITORIO URBANIZZATO E PER L'ADEGUAMENTO ALLA
DISCIPLINA PAESAGGISTICA DEGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Relazione Tecnica

Sindaco

RAFFAELLA SENESI

Assessore all'Urbanistica e Assetto del Territorio - Attività Produttive

ANDREA FROSINI

Responsabile del Procedimento

ING. PAOLO GIULIANI

Gruppo di progettazione, cartografia e V.A.S.

ING. PAOLO GIULIANI

ARCH. DANIELE MEROLA

Garante dell'informazione e della comunicazione

GEOM. MIRKO TIGLI

RELAZIONE TECNICA

Variante normativa semplificata alle NTA del Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 30, comma 2 della LRT 65/2014 - Adozione

La presente variante normativa è di tipo semplificato, in quanto prevede la modifica di alcuni articoli delle NTA del vigente RU che interessano solo il territorio urbanizzato, così come definito dall'art. 224 della LRT 65/2014 ed approvato con Del. C.C. n° 21 del 27.02.2017. La variante in progetto, inoltre, comporterà l'adeguamento alla disciplina paesaggistica degli strumenti della pianificazione territoriale.

Tale variante normativa, redatta ai sensi dell'art. 30, comma 2 della LRT 65/2014, nasce dall'esigenza di apportare alcune modifiche alle NTA del vigente RU per risolvere talune problematiche emerse nel corso della gestione dell'attività edilizia ed urbanistica del Comune.

In particolare è emersa la necessità di recepire, nella disciplina comunale, le nuove definizioni urbanistiche ed edilizie contenute nel "Regolamento in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio" - D.P.G.R. n° 64/R del 13.11.2013; di sostituire l'intervento diretto delle previsioni urbanistiche con lo strumento attuativo del Piano Attuativo, del Piano di Recupero, dell'intervento diretto convenzionato e del Progetto Unitario convenzionato per le previsioni non ancora attuate e interne al perimetro del territorio urbanizzato; di procedere alla valutazione della coerenza dei comparti oggetto di previsioni di interventi urbanistici con le previsioni strategiche contenute nel P.T.C.P. di Siena; di verificare la possibilità di rettificare le previsioni non ancora attuate al fine di consentire il miglioramento degli standard urbanistici; di valutare la rilevanza del vincolo cimiteriale per le previsioni di nuova edificazione.

Nella sostanza ed in conformità alle previsioni già contenute nel RU vigente, la variante urbanistica proposta per l'adozione prevede:

1. l'introduzione delle nuove definizioni urbanistiche ed edilizie contenute nel D.P.G.R. n° 64/R del 13.11.2013;
2. l'introduzione dello strumento attuativo del P.A., del P.d.R., dell'intervento diretto convenzionato e del Progetto Unitario Convenzionato in luogo del vigente intervento diretto per le previsioni non ancora attuate e interne al perimetro del territorio urbanizzato;
3. la valutazione di coerenza dei comparti oggetto di previsioni di interventi urbanistici con le previsioni strategiche contenute nel PTCP di Siena.

Per quanto concerne tale aspetto si è proceduto come di seguito descritto.

In sede di approvazione del RU, oggi vigente con Del C.C. n° 14 del 09.04.2014, fu approvato anche il documento denominato “matrice di ricognizione” contenente la valutazione circa le coerenze o meno delle previsioni contenute nel RU approvato rispetto a quelle del PTCP. Tale matrice era stata redatta in maniera incompleta e soprattutto non precisa, individuando in linea di massima un'estensione vasta di incoerenze rispetto allo strumento di pianificazione provinciale (PTCP). Tali incoerenze, tuttavia, non erano nello specifico individuate, ma erano state descritte genericamente, creando incertezze e difficoltà nell'interpretazione. Con tale variante si è proceduto a risolvere questi inconvenienti, individuando con esattezza le previsioni contenenti aspetti di incoerenza tra RU e PTCP e di conseguenza procedendo alla modifica della disciplina delle NTA del RU procedendo all'eliminazione delle stesse incoerenze;

4. la rettifica delle previsioni non ancora attuate al fine di consentire il miglioramento degli standard urbanistici;

5. l'esclusione o la limitazione delle previsioni di nuova edificazione poste in aree interessate dal vincolo cimiteriale, di cui all'art. 42 delle NTA di RU. In particolare la presente variante prevede per il comparto TU23 la non edificabilità, in quanto interamente compreso all'interno del perimetro del vincolo cimiteriale, ai sensi dell'art. 28 della Legge 166/2002;

6. la rettifica del disposto, per quelle previsioni non ancora attuate, secondo cui il parametro del volume massimo edificabile V_m è da considerare come valore limite cogente e non più come valore indicativo, in modo da rendere coerente il valore del volume massimo edificabile richiamato nelle previsioni di RU con quello previsto dal dimensionamento del Piano Strutturale vigente, strumento che non è oggetto della presente variante e quindi non ne sono in discussione i suoi contenuti.

Inoltre, in considerazione all'adeguamento ai contenuti del Regolamento 64/R è stato necessario introdurre la Superficie Utile Lorda (SUL), come parametro dimensionale, in sostituzione del parametro Superficie Utile Netta (SUN), a cui si riferisce il dimensionamento delle previsioni del RU vigente. Poiché i due parametri differiscono tra loro, seppur leggermente, occorre ricondurre la SUN in SUL. Da un riscontro eseguito valutando un certo numero di progetti si è rilevato che mediamente il valore di SUL è circa il 15% maggiore del valore di SUN. Sulla base di questa valutazione si è proceduto a trasformare in SUL tutto quello che è stato dimensionato in SUN, ricordando che tutti gli interventi previsti nel RU saranno dimensionati anche in volume massimo (V_m), dal momento che come sopra detto, questo ultimo parametro garantisce il rispetto del dimensionamento delle previsioni di RU al PS.

Altre specifiche modifiche introdotte nella presente variante riguardano:

- la possibilità di monetizzazione dei posti auto;
- l'introduzione delle deroghe della distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e dagli altri fabbricati entro il perimetro del territorio urbanizzato;

- l'introduzione di un intervento mediante Piano Attuativo per l'area ex Sapori in loc. Fornacelle, in sostituzione del Piano Complesso d'intervento, in quanto non più previsto dalla legislazione regionale, per il riutilizzo dell'edificato dell'insediamento produttivo esistente, con nuove destinazione a servizi e residenze, secondo le prescrizioni di cui all'art. 55 del P.S.;
- l'introduzione, di cui all'art.36 – “Aree pubbliche per attrezzature e servizi”, del disposto secondo il quale non comporta variante al RU il passaggio da una funzione di interesse generale all'altra di un'area e/o di un edificio interessato da finalità comunque pubbliche;
- riduzione del volume massimo edificabile di tipo residenziale nelle previsioni urbanistiche dei comparti RI14 – RI20 – NI31 – NI40*– TU24 - AC6 – AC9, ai quali si aggiunge il sopra richiamato comparto TU23, per un totale di 10.520 mc, che va ad incrementare il valore di volume residuo tra dimensionamento di PS ed il volume utilizzato nelle previsioni del vigente RU; tale riduzione di volume compensa, fra l'altro, con un saldo positivo di 2.520 mc del volume residuo, il volume edificabile degli interventi puntuali erroneamente non considerati nella tabella, sotto riportata, delle previsioni con destinazione residenziale del RU vigente.

	regolamento urbanistico	piano strutturale	residuo
Poggiarello Santo Stefano Ripa Colombaio Fontebecci Montarioso Belverde Quercegrossa			
	53.650	66.000	12.350
Tognazza Fornacelle San Martino Uopini Braccio e San Dalmazio			
	149.420	160.000	10.580
Castellina Scalo Gabbricce Pian del Casone Rigoni La Colonna Castello			
	118.595	163.600	45.005
Abbadia Isola Strove Santa Colomba			
	14.167	14.167	0
Badesse Lornano			
	42.150	70.270	28.120
Interventi puntuali	8.000	8.000	0
Territorio aperto	60.000	80.000	20.000
TOTALE GENERALE	445.982	562.037	116.055

Monteriggioni, 20.07.2017

Il progettista
Ing. Paolo Giuliani