



**COMUNE DI CHIANCIANO
TERME**
PROVINCIA DI SIENA

Servizio Urbanistica Edilizia Privata



**Variante Semplificata al Piano Operativo Comunale art. 30 L.R. n. 65/2014 –
Individuazione area di completamento produttivo zona artigianale Astrone- Artt. 26 e
53 Norme Tecniche del P.O.- Adozione art. 32 comma 1 L.R. n. 65/2014.**

ESTRATTO N. T.- ARTT. 26 E 53 MODIFICATO

Il Responsabile del Procedimento

(Arch. Anna Maria Ottaviani)

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Chianciano Terme, ai sensi dell'art. 223 del D. Lgs. N. 82/2005.

Art. 26 – Tessuto consolidato a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio

1. Tali zone comprendono le parti di territorio destinate ad insediamenti a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/68. Gli interventi sono prevalentemente finalizzati al completamento ed alla riqualificazione degli insediamenti produttivi in località Astrone, nel rispetto dell'assetto urbanistico tracciato dal previgente strumento di pianificazione, ed attraverso criteri e modalità d'intervento tali da garantire prioritariamente il miglioramento e l'efficientamento del patrimonio edilizio, dell'immagine urbana e dei servizi. Il Piano Operativo promuove ed incentiva la capacità di riqualificazione ed innovazione degli insediamenti produttivi verso i settori dell'innovazione tecnologica e della ricerca scientifica, nonché verso la connotazione ambientale ed ecologica dell'area produttiva esistente (energie rinnovabili, integrazione nel paesaggio). In tal senso sono favoriti interventi che comportano offerta di spazi ed opportunità per la ricerca e la formazione avanzata, anche legate alle vocazioni del territorio (in campo termale, sanitario, della medicina sportiva, del turismo, ecc.) contribuendo alla competitività dell'economia chiancianese e del suo sistema produttivo.
2. Il Piano Operativo distingue due livelli di intervento all'interno del tessuto produttivo:
 - a. Interventi di scala edilizia, disciplinati dalle disposizioni di cui ai successivi commi;
 - b. Interventi di scala urbanistica, riconducibili alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi ai sensi dell'art. 95 comma 1 lett. b) della L.R. 65/14, di cui al Titolo V delle presenti NTA.

Gli interventi di livello *b*, anche qualora non espressamente individuati e disciplinati negli elaborati di P.O., possono essere attivati su proposta dei soggetti interessati attraverso le forme del piano attuativo convenzionato e secondo le procedure di cui agli artt. 55 e 56 delle NTA, previa verifica della loro coerenza con gli obiettivi di riqualificazione urbana definiti e disciplinati dal Piano Strutturale e dal presente P.O.

3. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale e, al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia finalizzati al riordino ed alla riqualificazione urbanistica e funzionale del tessuto produttivo esistente, nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti dal Piano Attuativo convenzionato antecedente all'entrata in vigore del P.O. (per l'insediamento in loc. Astrone) o dai parametri urbanistici di zona di cui all'Allegato II delle NTA.
Sono inoltre ammessi, in deroga a detti parametri, interventi di modesto ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento funzionale e/o per specifiche esigenze di lavorazione, fino ad un massimo di 50 mq di SUL per unità produttiva.
4. All'interno del tessuto consolidato a prevalente funzione produttiva sono ammesse, in quanto compatibili, le destinazioni funzionali di cui all'art. 51 delle presenti NTA. Per le attività esistenti diverse da quelle ivi elencate, sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale ed urbanistica con il tessuto.
5. Tutti gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica degli standard previsti dal P.S., dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative (L.122/89 e L.R. 28/05).
6. Gli elaborati di P.O. evidenziano con specifica simbologia le aree facenti parte di comparti urbanistici la cui attuazione è regolata da atti pubblici o convenzioni antecedenti all'entrata in vigore del P.O.; in tali aree sono ammessi, fino alla decadenza dei rapporti convenzionali, gli interventi previsti dai Piani Attuativi approvati, verificata la conformità con le previsioni del P.O. relativamente all'assetto

infrastrutturale e dei servizi pubblici da realizzare. L'area Pdl Case e Monti, a seguito della decadenza del piano Attuativo e relativa convenzione e in mancanza della presenza di subcomparti dotati di opere di urbanizzazione, dovrà essere oggetto di specifica pianificazione. Nell'area di cui al PdL Astrone, stante l'avvenuta completa urbanizzazione della stessa che la rende classificabile quale area di completamento ai fini produttivi, sono ammessi con intervento diretto successivamente alla scadenza della convenzione e fino alla validità della disciplina di cui al comma 1 lettera b) art. 95 L.R. n. 65/2014 del presente P.O., gli interventi già previsti dal Piano Attuativo convenzionato prima dell'entrata in vigore del P.O. stesso, nel rispetto del dimensionamento di P.S. Per la suddetta area di Lottizzazione Artigianale Astrone è ammessa l'introduzione di funzioni collegate all'innovazione, alla ricerca ed alla formazione avanzata, nonché alla qualificazione dell'insediamento come APEA ai sensi art. 129 della L.R. 65/14.

Art. 53 – Efficacia delle previsioni relative ad interventi di trasformazione

1. La disciplina di cui al presente Titolo è relativa agli interventi ed alle previsioni di cui all'art. 95 comma 3 della L.R. 65/14, ovvero:
 - a) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante Piani Attuativi;
 - b) gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 125 della L.R. 65/14;
 - c) i progetti unitari convenzionati di cui all'articolo 121 della L.R. 65/14;
 - d) gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui alle lettere a), b) e c);
 - e) le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 63 della L.R. 65/14 nell'ambito degli interventi di cui alle lettere a), b e c);
 - f) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al d.m. 1444/1968;
 - g) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
 - h) la perequazione urbanistica, la compensazione urbanistica, la perequazione territoriale, e le relative discipline.
2. Le previsioni di cui al comma 1 sono dimensionate sulla base del quadro strategico quinquennale definito dal Piano Operativo, e perdono efficacia alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo, secondo le modalità di cui all'art. 95 commi 9, 10, 11 e 12 della L.R. 65/14.
3. Gli elaborati di P.O. evidenziano con specifica simbologia le aree facenti parte di comparti urbanistici la cui attuazione è regolata da atti o convenzioni antecedenti all'entrata in vigore del P.O. (PdL Case Monti e P.d.L Astrone). L'area Pdl Case e Monti, a seguito della decadenza del piano Attuativo e relativa convenzione, in mancanza della presenza di subcomparti dotati di opere di urbanizzazione dovrà essere oggetto di specifica pianificazione. Nell'area di cui al PdL Astrone, stante l'avvenuta completa urbanizzazione della stessa stessa che la rende classificabile quale area di completamento ai fini produttivi, sono ammessi mediante intervento diretto e fino alla validità della disciplina di cui al comma 1 lettera b) art. 95 L.R. n. 65/2014 del presente P.O. gli interventi già previsti dal Piano

Attuativo convenzionato prima dell'entrata in vigore del presente P.O., nel rispetto del dimensionamento di P.S. .

Per la suddetta area di Lottizzazione Artigianale Astrone è ammessa l'introduzione di funzioni collegate all'innovazione, alla ricerca ed alla formazione avanzata, nonché alla qualificazione dell'insediamento come APEA ai sensi art. 129 della L.R. 65/14.

In mancanza di disposizioni specifiche, in generale per i comparti per i quali sia decaduto il piano attuativo e la relativa convenzione, qualsiasi intervento è subordinato alla verifica dello stato di attuazione dell'area, al fine di individuare la presenza di eventuali sub comparti funzionali dotati di opere di urbanizzazione, per i quali siano assentibili interventi di ristrutturazione e completamento dei lotti residui. Le eventuali aree e strutture edilizie prive dei requisiti di agibilità (anche per assenza e/o incompletezza delle relative opere di urbanizzazione) saranno assimilate alle zone di degrado di cui al precedente art. 52 e ricondotte alla disciplina della rigenerazione urbana.

Le eventuali parti non realizzate dovranno essere oggetto di specifica pianificazione, in attuazione degli obiettivi di riqualificazione sociale, urbanistica, e funzionale del P.S., favorendo, attraverso gli strumenti di tipo perequativo di cui al precedente art. 56, la formazione di un tessuto urbano dotato di un'adeguata distribuzione di spazi pubblici e servizi, di un riconoscibile e qualificato patrimonio architettonico, nonché di interventi insediativi in grado di rispondere alla domanda abitativa attraverso la sperimentazione di modelli innovativi dal punto di vista sociale ed ambientale (*social housing/cohousing/eco quartieri*).