

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO OPERATIVO

RELAZIONE GENERALE E TECNICO DESCRITTIVA

Individuazione delle modifiche previste al PO

PREMESSA:

Il comune di San Quirico d'Orcia è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera di Consiglio Comunale n.71 del 28/12/2008 e di Piano Operativo approvato con delibera di Consiglio Comunale n.86 del 23/12/2019. Successivamente è stata approvata in data 20/05/2020 deliberazione per correzione errori materiali. La conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT-PPR per la conformazione del piano si è conclusa in data 06/05/2020. Il PO è divenuto efficace il 20/06/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso sul BURT n. 21 del 20/05/2020.

Successivamente gli atti di governo sono stati oggetto di una variante tramite sportello SUAP ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014, approvata con DCC n. 13 del 12/03/2021, che ha riguardato in particolare un intervento di recupero del podere denominato Vitaleta.

Ad oltre due anni dall'applicazione delle disposizioni contenute nell'atto di governo del territorio è nata l'esigenza di apportare una verifica correttiva e di adeguamento finalizzata a meglio precisare alcuni contenuti normativi e pianificatori del Piano Operativo, nonché ad apportare le necessarie ed opportune correzioni ed integrazioni al fine di permettere l'avvio di importanti interventi già previsti ma non attuati, che permetterebbero successivamente a loro volta iniziative pubbliche tese a facilitare lo sviluppo territoriale con particolare attenzione al miglioramento dell'offerta turistica che attualmente risulta essere tra i più importanti settori economici locali. Sarà inoltre occasione per provvedere a correggere alcuni errori materiali.

Le previsioni urbanistiche della presente variante non incidono sul dimensionamento del PO e non interessano aree esterne al territorio urbanizzato.

Le previsioni di modifica al PO, viste le tipologie e limitazioni inserite agli interventi previsti, permetteranno interventi che non altereranno i valori paesaggistici e non avranno ripercussioni né sociali né per la salute umana e risultano coerenti sia internamente che esternamente agli atti pianificatori anche superiori.

A seguito di DGC n. 80 del 26/07/2023 vengono stralciati i punti 7 e 11.

ELENCO DELLE MODIFICHE PREVISTE DALLA VARIANTE PUNTUALE AL PIANO STRUTTURALE ED AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Si riporta di seguito l'elenco degli intenti e le modifiche normative e gli aggiornamenti cartografici previsti. Il testo barrato significa l'eliminazione dello stesso ed il rosso e blu la sua aggiunta.

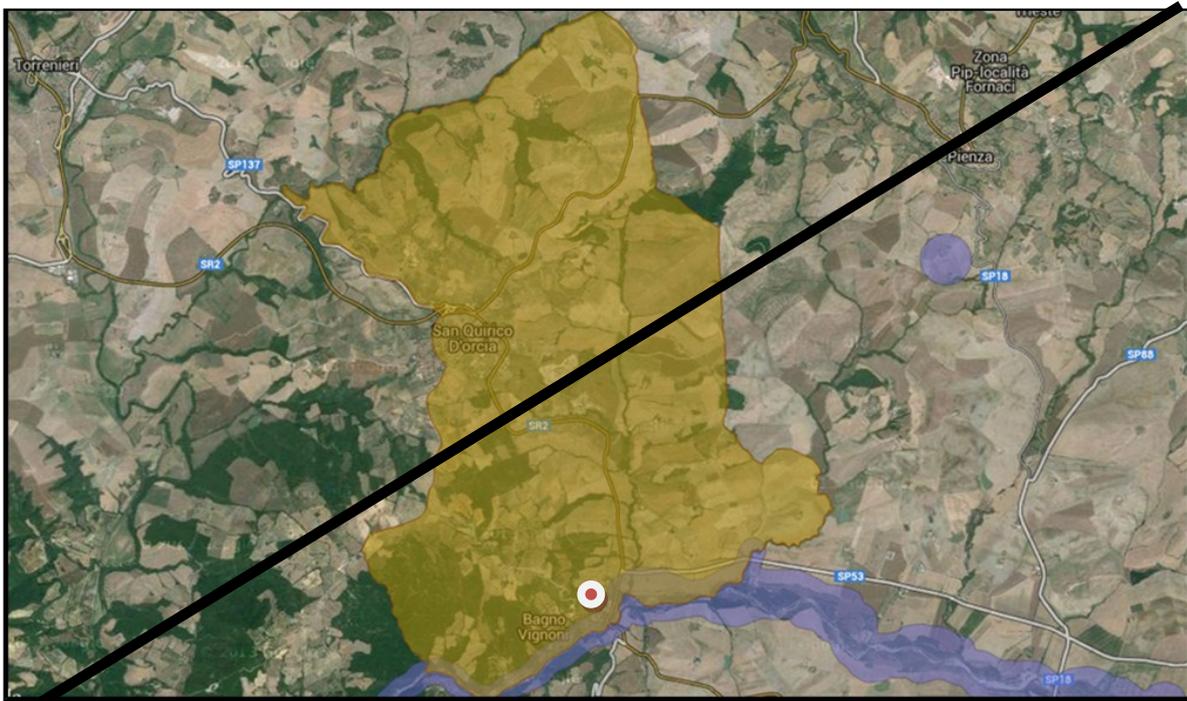
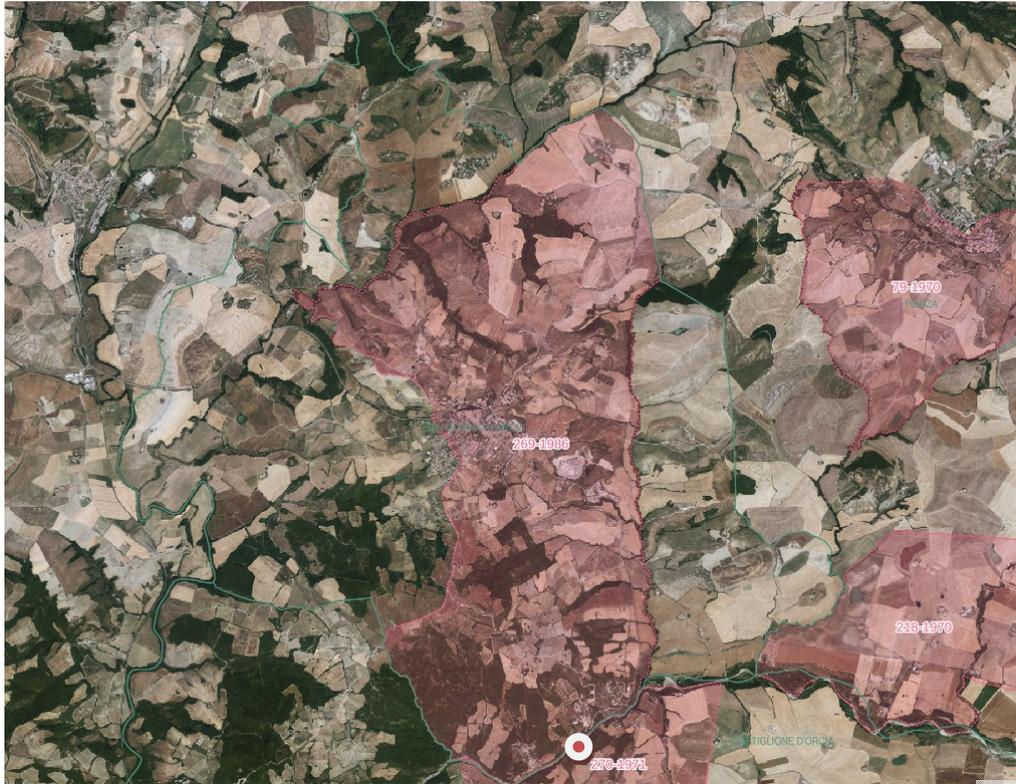
Modifiche in adozione
~~esempio~~ = testo eliminato
esempio = testo aggiunto

- 1.** Modifica alla scheda norma PUC R1 per il recupero della loggia di Santa Caterina e della vasca termale. Saranno rivisti i termini di cessione della vasca semplificando le ipotesi di intervento al fine di poter permettere in tempi brevi il recupero di un edificio posto al centro del borgo storico e da diversi anni abbandonato senza essere in alcun modo utilizzato. Si riportano le modifiche da apportare al PO:

ESTRATTO PO

scheda norma PUR R1 posta all'interno dell'allegato 1 al PO – Schede progettuali per gli interventi in aree soggette a vincolo paesaggistico Ex D.LGS. 42/2004l:

Fig. 1 - Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs 42/2004



Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (Codice regionale 9052327 codice ministeriale 90560, D.M. 31/07/1986 G.U.269/1986), con la seguente motivazione: "riveste aspetti paesaggistici di notevole rilevanza tradizionale ed ambientale ed è ricca sia di zone boschive sulle

quali dominano torrioni e castelli isolati (Ripa d'Orcia, Castel Vignoni), che di zone collinari lavorate a grano ed alternate a crete, che costituiscono uno degli aspetti più significativi del paesaggio toscano meridionale della Val d'Orcia" (in giallo in fig.1).

L'intervento interessa inoltre un vincolo denominato "Vasca termale con porticato e Cappella di Santa Caterina da Siena" apposto con D.M. 01/04/2004 sull'intera vasca e sulla loggia di santa Caterina, e che non comporta particolari prescrizioni.

Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e PO INERENTI L'AREA DI INTERVENTO	
<i>Presenza di Invarianti Strutturali (Tav. PS01)</i>	Invariante n. 3 – Complesso termale di Bagno Vignoni; (art. 40 NTA)
<i>Sistema di Paesaggio (Tav. PS02)</i>	Paesaggio dei travertini – sottosistema dei versanti di Bagno Vignoni
<i>Presenza di aree di pertinenza paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)</i>	NO
<i>UTOE (Tav. PS06)</i>	UTOE 5 – Bagno Vignoni e Vignoni
<i>Localizzazione interna al territorio urbanizzato</i>	SI
<i>Tessuti (Tav. PO1)</i>	T1 – Tessuti urbani antichi
<i>Componente insediativa (Tav. PO2)</i>	CI1 – Tessuti urbani antichi
Sezione III – OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO	

Obiettivi di PO (variante puntuale 1)

L'obiettivo principale dell'intervento è quello di acquisire ~~alla proprietà pubblica~~ **tramite negoziazione con la proprietà l'uso pubblico, tramite specifica regolamentazione, del bene architettonico vincolato consistente nella vasca termale, del loggiato Santa Caterina e del manufatto denominato Bagno di S. Giovanni** onde poter provvedere agli opportuni restauri

Stante l'interesse pubblico al recupero, l'intervento è esente dagli obblighi di compensazione urbanistica.

Obiettivi di PS

Persegue inoltre buona parte degli obiettivi per **l'invariante strutturale di PS** cui appartiene (Invariante n. 3 – Complesso termale di Bagno Vignoni), per la quale l'art. 40 NTA di PS prevede le seguenti prestazioni non negoziabili:

- mantenimento della integrità fisica dei beni storico-architettonici e dei siti di valore storico;
- tutela e persistenza delle risorse idro-termali, da assicurare attraverso l'applicazione del principio di precauzione nelle previsioni di trasformazione che comportino modificazioni fisiche dei luoghi;
- coerenza morfotopologica e paesaggistica con il contesto degli interventi di nuova edificazione o di ampliamento degli edifici esistenti;
- conservazione degli assetti paesistici e dall'incremento della qualità percettiva delle tessiture agrarie nelle fasce di contatto tra edificato e territorio aperto;
- fruibilità pubblica di una rete estesa di percorsi pedonali;

Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR

Si riportano di seguito gli obiettivi e le direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di San Quirico e attinenti l'area interessata dall'intervento, al fine di mostrare la coerenza dell'intervento con esse:

Obiettivo 1

Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi dati dall'associazione tra forme del rilievo, uniformità dei seminativi nudi, rarefazione del sistema insediativo, nonché da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

1. - tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei e complessi di valore architettonico-testimoniale limitando la realizzazione di nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, **e predisponendo forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento;**

Obiettivo 4 *Garantire la permanenza e la riproduzione delle risorse geotermali, nonché la preservazione dei relativi valori estetico-percettivi*

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

- 4.1 - **salvaguardare le aree termali di Bagno Vignoni, per l'unicità della sua piazza d'acqua di valore storico-culturale**, e di Bagni San Filippo, per le sue formazioni calcaree immerse in un contesto boscoso di valore naturalistico, **anche attraverso una corretta gestione del ciclo delle acque dalle sorgenti agli stabilimenti termali e agli impluvi naturali;**

Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo ex art. 36 e rispetto delle sue prescrizioni

Tale coerenza è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del PO e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B), riportate all'art. 100 delle presenti NTA.

Coerenza con i vincoli storico-architettonici

Totale. L'intervento mira infatti a garantire una manutenzione adeguata della vasca termale e a realizzare un progetto di restauro volto ad eliminare le superfetazioni aggiunte negli anni 50 sotto la loggia di santa Caterina, restituendo il bene al suo splendore originale.

Fig. 2 - Ortofoto 2013 (in verde i vincoli mibact):



Fig. 2bis - Ortofoto 2019 (dettaglio vincolo mibact)



Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL’INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE

- 1.— Nell’edificio a due piani di circa 440 mq di Sul realizzato negli anni Cinquanta a sud del loggiato di Santa Caterina, originariamente destinato a stabilimento termale (DS5) e attualmente dismesso, l’AC consente il cambio di destinazione d’uso verso le destinazioni CD1 (commerciale di piccolo taglio, entro i 300 mq di Superficie di vendita), **A12 (artigianato di servizio compatibile con la residenza)** e RES1 (residenziale) e **TR1 (turistico-ricettiva)** di cui all’art. 60 delle presenti NTA, oltre alla destinazione DS (servizi privati) nella quale attualmente ricade.
- 2.— La possibilità di cui al co.1 e la stessa possibilità di utilizzo dell’edificio per destinazioni diverse dall’attuale DS5 sono condizionate alla approvazione di un intervento di REC di cui all’Art. 25, senza aumento di volume abitabile o da interventi di minore entità (MO, MS, MSr, RC), sempre accompagnati da progetto di restauro (PdR), così come definito al precedente Art. 17, , inserito in un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all’Art. 16 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
- 3.— Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all’intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
- 4.— I cambi di destinazione di cui al co.1 sono connessi a una serie di condizioni che si concretizzano in due ipotesi alternative, illustrate ai successivi commi 5 e 6.

Foto 1: L'edificio moderno delle Terme



Foto 2 - La vasca con il bagno di San Giovanni nell'angolo

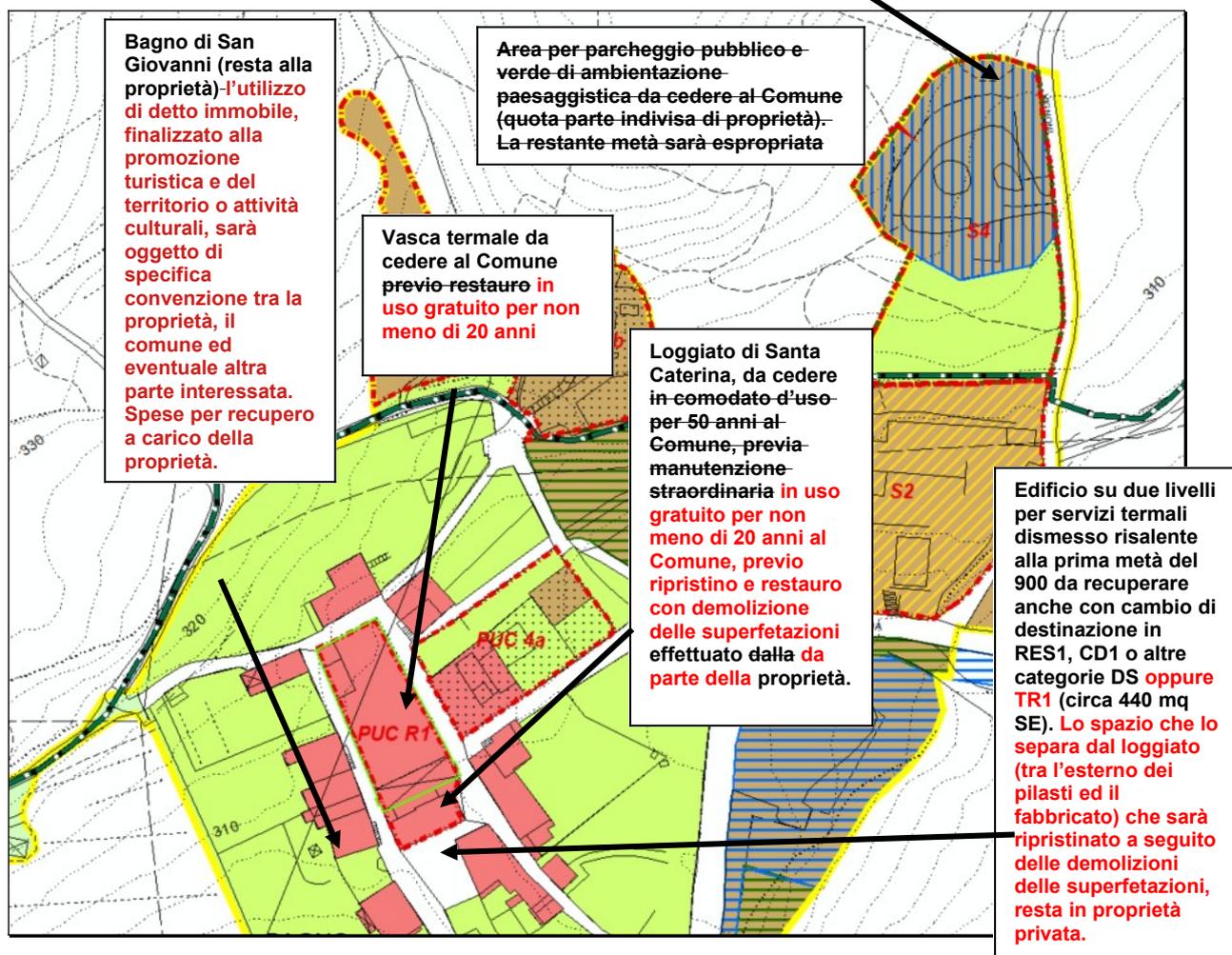


5.—Le possibilità di intervento di cui al comma 1 è condizionato alla approvazione di un intervento di ristrutturazione conservativo (REC) di cui all'Art. 23 accompagnato comunque da progetto di restauro (PdR), così come definito dall'art. 17, inserito in un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 16 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.

IPOTESI 1: l'approvazione del PUC è contestuale a quella della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art. 16, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:

- le modalità di cessione **concessione d'uso gratuita** all'AC **per non meno di anni 20 rinnovabile**:
 - della intera vasca termale di Bagno Vignoni **e del loggiato di S. Caterina**, dal bordo nord fino al limite del loggiato di Santa Caterina a sud **del loggiato**, ad esclusione del loggiato stesso e dei volumi del bagno di San Giovanni e della relativa area di sedime, che conserveranno la destinazione DS4 (v. foto 2 e 3);
 - della quota di proprietà (50%) del terreno di circa 5358 mq sottoposto ad esproprio e identificato in Tav. Po2b con la sigla **S4 (v. foto 4)**, dove è previsto il nuovo parcheggio pubblico e la relativa area di ambientazione paesaggistica, immediatamente a nord delle nuove terme pubbliche (TP) e alle cui esigenze è principalmente rivolto; con tale trasferimento di proprietà si considerano assolti gli obblighi in termini di cessione alla AC di aree per gli standard di servizi pubblici.
- Le modalità di intervento di ripristino e restauro, a spese da parte della proprietà, del Loggiato di Santa Caterina, con demolizione delle superfetazioni inserite nello spazio compreso tra la Loggia di Santa Caterina e l'edificio ex termale stesso (v. foto 5). Tale spazio, una volta liberato, resterà nella disponibilità della proprietà, senza obbligo di ripristino della parte di vasca non più esistente. La sua sistemazione ed il suo utilizzo sarà oggetto di valutazioni nell'approvazione del progetto di recupero che interesserà l'edificio termale.
- Le modalità di intervento di ripristino e restauro, a spese da parte della proprietà, del Bagno di S. Giovanni. Il successivo utilizzo di tale immobile dovrà essere verso finalità inerenti la promozione turistica e del territorio oppure legate ad attività culturali, e dovrà necessariamente essere oggetto di ulteriore specifica convenzione sottoscritta tra la proprietà, il comune ed eventuale altra parte interessata.

Fig. 3 : Regole di impianto (su base Tav.Po2)



- le modalità di cessione in comodato d'uso gratuito per 50 anni del loggiato di Santa Caterina, che verrà preventivamente sottoposto ad un intervento di manutenzione straordinaria a spese della proprietà.
- le modalità con cui il progetto rispetta le prescrizioni d'uso del bene paesaggistico vincolato ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. a) e b), denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (D.M. 31/07/1986), riportate al precedente Art. 100. Stante tale vincolo, inoltre, il PUC deve essere accompagnato dalla documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, redatta ai sensi DPCM 12 dicembre 2005, in applicazione dell'art. 146, co. 3, del d.lgs 42/2004. Allo scopo di razionalizzare la predisposizione del progetto, i contenuti del Progetto di restauro richiesti potranno essere integrati in tale documentazione per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica.

Foto 3. La loggia di Santa Caterina



Foto 4. L'area destinata a parcheggio pubblico



6. **IPOTESI 2:** tale ipotesi integra le possibili destinazioni di cui al co. 1 con la destinazione turistico-ricettiva TR1, per l'edificio delle terme, mentre per il bagno di San Giovanni resta in vigore l'attuale destinazione DS4 Tali possibilità sono condizionate alla approvazione di un intervento di RC di cui all'Art. 23, accompagnato da progetto di restauro (PdR), così come definito al pre-

cedente Art. 17, inserito in un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 16 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.

7. L'approvazione del PUC è contestuale a quella della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art. 16, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare:

- le modalità di cessione gratuita all'AC della intera vasca termale di Bagno Vignoni, ad esclusione dei volumi del bagno di San Giovanni e della relativa area di sedime, ma incluso il loggiato di Santa Caterina, che verrà sottoposto, a spese del Comune, ad un intervento di ripristino e restauro, con demolizione delle superfetazioni inserite nello spazio compreso tra la Loggia di Santa Caterina e l'edificio ex termale stesso (v. foto 5). Tale spazio, una volta liberato, resterà nella disponibilità della proprietà, senza obbligo di ripristino della parte di vasca non più esistente. La sua sistemazione sarà oggetto del progetto che interesserà l'edificio termale;

Fig. 4 : Regole di impianto (su base Tav.Po2) Ipotesi 2

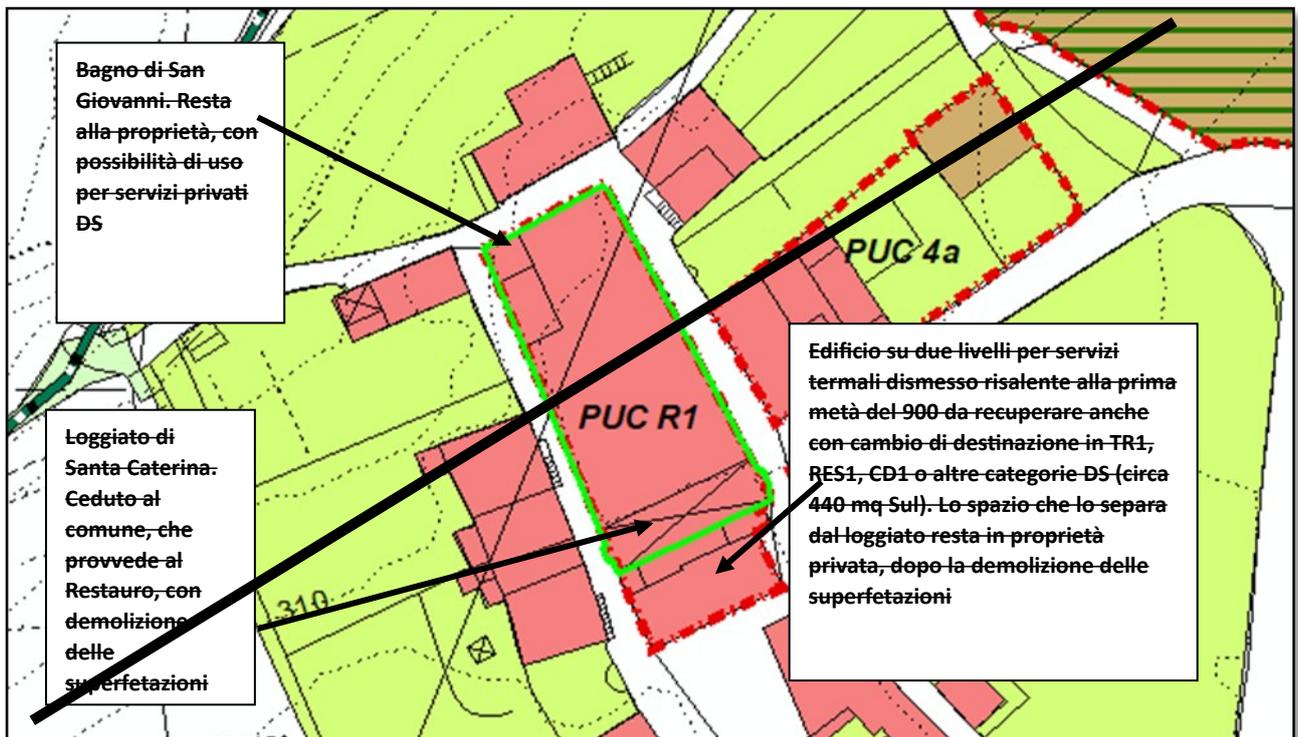


Foto 4 5- Superfetazioni tra la loggia e l'edificio delle Terme (anni Cinquanta)



Vulnerabilità degli acquiferi:

Gli interventi ricadono all'interno delle aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idrotermale, oltre che in aree in classe di sensibilità 1 – Vincolo elevato, pertanto sono sottoposti alle prescrizioni di cui all' Art. 10.1.2 della disciplina del PTCP, riportata al precedente titolo i della parte IV delle presenti NTA.

2. Modifica al comma 13 dell'art. 35 delle NTA al fine di poter permettere l'installazione di unità esterne per la climatizzazione a determinate condizioni al fine di garantire comunque il decoro urbano e degli edifici interessati. Si riportano le modifiche da apportare al PO:

ESTRATTO PO

Art. 35 comma 13

13. Non è ammessa l'installazione di impianti tecnologici per la produzione di energia elettrica, per la climatizzazione e per la produzione di acqua calda sanitaria qualora prevedano l'apposizione di volumi esterni causa di impatto visivo incompatibile con la qualità del contesto. **Unità esterne per la climatizzazione potranno essere permessi a condizione che siano installate in spazi pertinenziali interni, o in posizioni comunque non visibili dallo spazio pubblico, o purché si tratti di impianti integrati nella configurazione esterna degli edifici opportunamente schermati**

3. Al fine di permettere il recupero residenziale abitativo dei sottotetti ai sensi della Legge regionale 5/2010 all'interno delle componenti insediative CI1 (Tessuti urbani antichi) e CI2 (Persistenze storiche nelle aree di espansione urbana) si prevede di apportare modifiche al comma 6 dell'art. 35 ed al comma 5 dell'art. 36 ed al comma 13 dell'art. 35 delle NTA. Si riportano le modifiche da apportare al PO:

ESTRATTO PO

Art. 35 comma 6

Fatta eccezione per gli interventi di cui ai precedenti commi 4 e 5, per gli edifici ricompresi nella CI1 sono sempre ammessi i seguenti tipi di intervento:

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria con restrizioni (MSr);
- Restauro e risanamento conservativo (RC) con Progetto di Restauro (PR);
- **Ristrutturazione edilizia conservativa (REC) con Progetto di Restauro di cui all'art. 17 delle NTA limitatamente ad interventi di recupero residenziale dei sottotetti, a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e ss.mm.ii.**

Qualsiasi intervento ammesso nella CI1 deve essere coerente con la normativa edilizia di cui ai successivi commi da 7 a 13.

Art. 36 comma 5

Fatta eccezione per gli interventi di cui ai precedenti commi, per gli edifici ricompresi nella CI2 sono sempre ammessi i seguenti tipi di intervento:

- Manutenzione ordinaria (MO);
- Manutenzione straordinaria con restrizioni (MSr);
- Risanamento conservativo (RC) con Progetto di Restauro (PR);
- **Ristrutturazione edilizia conservativa (REC) con Progetto di Restauro di cui all'art. 17 delle NTA limitatamente ad interventi di recupero residenziale dei sottotetti, a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e ss.mm.ii.**

- 4.** Correzione errore materiali presente al comma 5 dell'art. 38. in quanto in fase di controdeduzioni alle osservazioni al PO adottato l'osservazione cittadini n. 22 era stata accolta come da estratto di seguito riportato:

C22. Prot. 8486 del 08/10/2018

LOCALITA'
Utoe: 2 I4, S Quirico Via Fratelli Rosselli 1
SINTESI
L'Osservante chiede di innalzare l'indice di edificabilità fondiaria per gli ampliamenti di cui all'art 38 co.5 da 0,30 a 0,35/0,40.
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE ACCOLTA.
MODIFICHE APPORTATE ALLE NTA DEL PO ADOTTATO
Art. 38, co.5. Sostituito 0,30 con 0,35

ma per mero errore la modifica non è stata riportata nelle NTA approvate e pertanto si procederà ad apportare la modifica prevista approntare al PO:

ESTRATTO PO

Art. 38 Comma 5.

I proprietari di edifici mono o bifamiliari ricadenti nella CI4 che siano stati realizzati utilizzando un Indice di edificabilità fondiaria (IF) inferiore a ~~0,30~~ **0,35** mq SE /mq SF possono richiedere alla AC di completare l'utilizzo delle potenzialità edificatorie, a patto che tali potenzialità risultino comprese tra un minimo di 20 mq di SE e un massimo di 50 mq di SE.

- 5.** Al fine di facilitare e ampliare le casistiche per i cambi di destinazione tra RES1 e TR1 si prevede di innalzare il limite massimo previsto al comma 7 dell'art. 63 con un aumento del 30% passando dagli attuali 1000 mq ai 1300mq. Al contempo sarà corretta anche l'indicazione della superficie edificata SE al posto della superata Sul. Si riportano le modifiche da approntare al PO:

ESTRATTO PO

Art. 63 Comma 7

7. Ogni singola operazione proposta a San Quirico non potrà eccedere i ~~1000~~ **1300** mq ~~Sul~~ **SE**.

- 6.** Al fine di facilitare ed attivare il recupero dei manufatti esistenti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici (art. 78 LR 65/2014) e gli "annessini" si prevede di apportare alcune modifiche alle indicazioni per il recupero a seguito di demolizione e ricostruzione con riduzione di volumetria permettendo anche che gli stessi siano realizzati in maniera stabile e con tipologie costruttive e materiali esistenti. Si riportano di seguito le modifiche da approntare alla NTA di PO:

ESTRATTO PO

Art. 88 Comma 11

11. Negli appezzamenti agricoli di superficie superiore a 3.000 mq, qualora dotati di più di un annessino, è possibile accorpate l'80 per cento dei volumi legittimamente esistenti a formare un unico locale, previa demolizione e ricostruzione **anche tramite tecniche costruttive e materiali degli annessi originari escludendo le prescrizioni di cui al comma 3 lettera a) e b)**. Non è consentito richiedere nuovi annessi amatoriali per il fondo dal quale i volumi vengono trasferiti, in caso di frazionamento e/o vendita dello stesso.

7. -----STRALCIATO-----

8. Correzione errore materiale inerente la classificazione del vincolo di san Quirico d'Orcia ai sensi dell'art. 136 del codice che risulta essere lettera c) ed e) e non a) e b) come erroneamente riportato in più passaggi di seguito elencati:

correggere errori materiali riferimenti lettere a) e b) del 136 anziché lettere c) e d):

art. 35, art. 39, art. 38, art. 37, art. 36, art. 35, pag. 133, 127, 119, 113, 111, 107, 100, 90, 85, 79, 74, 66, 60, 58, 51

9. Al fine di limitare la riduzione di residenti nelle aree dei centri storici ed al contempo reperire risorse per migliorare il sistema dei parcheggi e della viabilità locale si ritiene opportuno prevedere che nel caso di nuove unità abitative derivanti da frazionamenti sia previsto un importo di monetizzazione dei parcheggi con aliquote agevolate rispetto alle altre casistiche esterne ai nuclei storici. Si prevede pertanto di apportare una modifica al comma 12 dell'art. 44 prevedendo una riduzione del 50% nel caso di interventi nella componente insediativa 1 (CI1) e la rivisitazione del comma 13 dell'art. 21 delle NTA di PO:

art. 44. Prescrizioni per il dimensionamento e la progettazione dei parcheggi e del verde privato

12. In caso di impossibilità di reperire nel resede gli spazi necessari alla realizzazione dei parcheggi di pertinenza necessari, la realizzazione dell'intervento è subordinata alla stipula di un atto convenzionale contenente l'impegno del proprietario a corrispondere a titolo di oneri straordinari (per monetizzazione degli standard di parcheggi privati) una cifra - stabilita dalla P.A con apposito regolamento - a compensazione della mancata realizzazione dei parcheggi di pertinenza. Tale monetizzazione è esclusa per le attività commerciali al dettaglio (CD1, fino 300 mq di SV) insediate nella CI1. **Nei casi di frazionamenti di unità immobiliari residenziali nella CI1 la monetizzazione è ridotta del 50%.**

art. 21. Manutenzione straordinaria (MS) e frazionamento degli edifici

13. ~~Con l'esclusione della UTOE 1,~~ nelle operazioni di frazionamento vengono garantiti parcheggi di pertinenza pari a 2 posti auto coperti o scoperti per unità immobiliare risultante, escludendo l'utilizzo per la sosta degli spazi indispensabili alla manovra di autoveicoli oppure delle rampe di accesso a garage seminterrati o sotterranei.

10. Al fine di rimediare ad una probabile svista si prevede di apportare una modifica alla tabella 5 dell'art. 63 prevedendo la possibilità che una unità immobiliare a destinazione DS (Direzionale e di servizio) possa essere mutata in CD1 (Esercizi di vicinato e pubblici esercizi) evitando l'eventuale ed illogico doppio mutamento prima in AI2 (artigianale di servizio) per poi arrivare al predetto CD1. Si prevede pertanto di aggiungere un "pallino" alla tabella 5 nell'incrocio tra DS e CD1

tab. 5 Quadro riassuntivo dei mutamenti di destinazione d'uso ammissibili nel territorio urbanizzato

Tab. 5 Quadro riassuntivo dei mutamenti di destinazione d'uso ammissibili nel territorio urbanizzato

Sigla	Destinazione d'uso attuale	Destinazione d'uso ammissibile								
		RES1	RES2	AI1	AI2	CI	CD1	CD2	DS	TR
RES1	Residenza				co.3		co.3		co.2 lett. a	Errore: sorgente del riferime nto non trovata

RES2	Pertinenze residenziali (rimesse, magazzini, garage coperti)	co.7			co.8	co.8	co.8		co.8	
A11	Industria e artigianato produttivo	co.6	co.9		●	co.2 lett. b	co.5	co.4	co.2 lett. b	
A12	Artigianato di servizio	co.6	co.6				co.5	co.4	co.2 lett. b	
CI	Commerciale all'ingrosso e depositi			co.2 lett. b	co.2 lett. b		co.5	co.4	co.2 lett. b	
CD1	Esercizi di vicinato e pubblici esercizi	co.6	co.9		●			●	●	
CD2	Medie strutture vendita				●		●		●	
DS	Direzionale e di servizio	co.2 lett. a	co.9	co.2 lett. b	co.2 lett. b	co.2 lett. b	●			
TR	Ricettività turistica	Art. 63								

11. -----STRALCIATO-----

12. Si prevede di effettuare una correzione grafica sulla tavola 2b dove in prossimità di via Lippo Vanni e via Simone Martini è stata identificata erroneamente come percorso pubblico una parte di resede di proprietà privata. Si riporta di seguito estratto ortofoto con individuazione dell'area ed estratto della tavola 2b in versione vigente ed in versione di variante



Ortofoto con individuazione della parte di resede esclusivo



Estratto tav. 2b stato vigente



Estratto tav. 2b stato variante