

RICHIESTA PIANO DI RECUPERO L.457/78

*ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014
art. 40, comma 6 delle NTA del POC*

**FINALIZZATO ALLA RIGENERAZIONE
DI IMMOBILE ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE**

Strada della Chiana snc - Chianciano Terme

RELAZIONE ILLUSTRATIVA **E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

COMMITTENTE: Sig. Giuseppe Lammardo

TECNICO: Ing. Damiano Rocchi

RICHIESTA PIANO DI RECUPERO L. 457/78

ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014

art. 40, comma 6 delle NTA del POC

FINALIZZATO ALLA RIGENERAZIONE DI IMMOBILE ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE

Strada della Chiana snc - Chianciano Terme

INDICE

A. RELAZIONE TECNICA

A.1 Notizie Generali – U.T.E. – Vincoli – N.T.A – R.U.

A.2 Obiettivi Del Piano – Modalità di conseguimento

B. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

B.1. – Notizie generali – caratteristiche prevalenti – Materiali

B.2 – Destinazione d'uso previste

B.3 – Modalità e unita d'intervento

A – RELAZIONE TECNICA

A.1 – NOTIZIE GENERALI – DESCRIZIONE IMMOBILE

La presente relazione tecnica illustrativa è redatta a corredo della Richiesta di Piano di Recupero di cui alla L. 457/78 (*ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 - art. 40, comma 6 delle NTA del POC*) promossa dal Sig. GIUSEPPE LAMMARDO in qualità di proprietario dei beni immobili (terreno e fabbricato) posti in località Strada della Chiana nel Comune di Chianciano Terme, relativamente all'intervento di rigenerazione mediante intervento di sostituzione edilizia degli stessi beni, ricadenti all'interno del perimetro urbano della cittadina termale e catastalmente distinti al NCEU al Foglio n. 3 particella n. 838.

I beni immobili in oggetto sono relativi ad un appezzamento di terreno ed un edificio risalente agli anni '40 ed in proprietà al tempo del Sig. Casagni Alvaro, il quale acquistò il terreno dove era presente un piccolo immobile ad uso agricolo. Tale immobile, nella sua consistenza così descritta, lo si può notare anche dalle foto aeree reperite sul SIT della Provincia di Siena, relativamente alle quali, negli scatti del 1954 e del 1978 già si nota quella che era ed è tuttora la distribuzione planimetrica.



Foto Aerea del SIT Provincia di Siena del 1954



Foto Aerea del SIT Provincia di Siena del 1978



Foto degli anni 1950

Negli anni '70 lo stesso Casagni realizzò all'interno della pertinenza un volume ad uso di deposito e/o ripostiglio che poi condonò nel 1986 , (vedi *Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2063/95 del 17.02.1996*) anni in cui fu integrata e migliorata la proprietà con la messa a dimora di ulivi e piante da frutto.

Nel 1992 i beni immobili sono ceduti al Sig. Peccetti il quale al fine del mantenimento della seppur contenuta produzione agricola, realizza un pozzo per l'emungimento di acqua ad uso irriguo ed effettua, nel corso degli anni, solo alcuni interventi di manutenzione ordinaria sulla costruzione esistente che si presenta oggi ormai in condizioni derute.

A.2 – OBIETTIVI DEL PIANO – MODALITA' DI CONSEGUIMENTO

Nell'ottobre del 2020 vi è stato un ulteriore cambio di proprietà (Sig. Giuseppe Lammardo), il quale con il fine di trasferire la propria residenza dall'attuale sede di Frosinone in quella del comune termale – intende mettere in atto tutti i procedimenti urbanistici ed edilizi consentiti dagli strumenti e normative regionali esistenti con obbiettivo di porre in essere un intervento su tali immobili di sostituzione edilizia, ovvero la demolizione dell'immobile e degli accessori esistenti e la sua successiva ricostruzione tale da poter raggiungere una superficie massima di circa 60 mq, misura adeguata e pertinente per una civile abitazione con tipologia di villetta unifamiliare disposta su di un unico livello fuori terra.

Il primo passaggio di natura urbanistica effettuato è stato quello di richiedere la riclassificazione del fabbricato, il quale a seguito del censimento dei beni storici ed architettonici del territorio aperto redatto in sede di definizione del Piano Strutturale, era stato classificato alla scheda n. 161 e censito come (SV) fabbricato di scarso valore. In virtù del reale e documentato stato di consistenza, tipologie edilizia ed architettonica e materiali utilizzati per la costruzione, è stata quindi richiesta e concessa (Determinazione della Commissione Edilizia - seduta n. 9 del 01.10.2020) la riclassificazione in categoria "D" edificio di valore nullo (N).

Tutti gli interventi che si andranno quindi ad eseguire, saranno effettuati nel pieno rispetto delle normative urbanistiche, edilizie ed igienico sanitarie vigenti oltre a essere conformi alle N.T.A. specifiche del P.d.R. ed alle previsioni di cui allo studio geologico-geotecnico di cui alla apposita ed allegata relazione a firma del Dott. D'Ubaldo.

Per quanto previsto negli elaborati grafici, si fa rilevare che – in virtù della procedura principalmente urbanistica - si tratta sostanzialmente di una proposta preliminare che non dovrà risultare vincolante, mentre per quanto concerne le norme che seguono queste dovranno essere intese applicabili per ogni singola categoria di intervento nel rispetto delle medesime.

Le norme presenti vanno a disciplinare e definire l'attività urbanistica dell'area e dei beni interessati dallo stesso strumento, nonché l'attività edilizia di cui ai lavori da eseguire ai fini della riqualificazione della medesima a creazione di una nuova struttura ad uso residenziale/abitativo.

L'intervento descritto sarà effettuato pertanto nel pieno rispetto delle normative urbanistiche, edilizie ed igienico sanitarie vigenti oltre a rispondere ai requisiti ed ai contenuti delle presenti N.T.A. specifiche del Piano di Recupero in oggetto con l'art.40 comma 6 e della L. 457/78.

La scelta delle soluzioni progettuali è stata effettuata nel rispetto delle peculiarità della zona nonché dei caratteri tipici del fabbricato oggetto di sostituzione edilizia e si rimanda alla fase definitiva ed esecutiva della progettazione per gli aspetti di dettaglio.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

B.1 NOTIZIE GENERALI – CARATTERISTICHE PREVALENTI – MATERIALI

INDIVIDUAZIONE ZONA DI RECUPERO E PROPOSTA DI INTERVENTO

Il Piano di Recupero come indicato alla Legge n. 457 del 5 agosto 1978 ha la finalità di recuperare il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente come gli immobili, complessi edilizi, isolati, aree, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando l'unità minima d'intervento con la localizzazione delle zone e piani di recupero. In sede di formazione di piano urbanistico generale il Comune individua la zone ove, per condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente. Tali interventi sono individuati nella cartografia di P.O. e disciplinati dalle specifiche Schede Norma di cui all'Allegato I delle presenti NTA. Al fine di procedere alla riqualificazione in ambito rurale la zona oggetto di recupero del patrimonio edilizio esistente è connotata da particolari condizioni di degrado come indicato nel Quadro Conoscitivo, come tessuto agrario collinare a maglia fitta, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/14 alla scheda n. 161 del censimento dei beni storici. All'interno di tale zona, tenendo presente le caratteristiche di cui alla L. 457/78, è stato elaborato e proposto un PdR in relazione alle caratteristiche tipologiche individuali del manufatto, nonché le operazioni progettuali finalizzate alla riqualificazione attraverso intervento di riuso delle volumetrie esistenti e con destinazione

compatibili nel territorio rurale nel rispetto degli obiettivi, (in questo caso residenziale) degli indirizzi e del dimensionamento previsto dal Piano Strutturale approvato e dal PIT paesaggistico.

Il Piano di Recupero sarà convenzionato ed esteso all'intera proprietà interessata e comprendente la realizzazione di interventi di sistemazione ambientale che garantiscano la riqualificazione complessiva dell'area ed il corretto inserimento degli interventi nel contesto paesaggistico rurale.

Nel caso in questione l'immobile non presenta nessuna caratteristica di pregio o di valore storico e non esistono particolari costruttivi di carattere ornamentale che ne facciano presumere elementi tipologici, architettonici e formali e significati di pregio. Infatti essendo fabbricato la cui costruzione è risalente agli anni 30-40 la tipologia costruttiva che comprende pietra e mattoni, ma anche scarti di muratura come tegole e/o foratoni ecc. non rende l'immobile tale da presentare finiture di pregio o di carattere storico ornamentale; e quindi si è proceduto a prevedere un intervento di ristrutturazione urbanistica, rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, quali l'accorpamento di volumi.

La classificazione dell'edificio in categoria N (valore nullo), sulla base di quanto previsto al comma 1 lettera "d" dell'art. 40 delle NTA :

"Sugli edifici di categoria N (di valore nullo) sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 134 della L.R. 65/14, nel rispetto delle superfici e dei volumi esistenti ed autorizzati. La documentazione a corredo degli interventi dovrà comunque dimostrare l'assenza di caratteristiche di valore storico architettonico significative. Sono inoltre ammessi interventi pertinenziali ai sensi dell'art. 135 comma 2 lettera e) della L.R. 65/14, purché finalizzati alla riqualificazione tipologica nell'ambito di un progetto unitario che individui ed analizzi gli elementi incongrui e/o compromessi sotto l'aspetto tipologico, architettonico e formale, e ne preveda il miglioramento.

Sarà possibile intervenire con opere di accorpamento di volumi contemplanti anche quelli di sostituzione edilizia, ovvero di demolizione e ricostruzione nell'ambito della volumetria esistente.

Sulla scorta di quanto menzionato all'art. 40, comma 6 delle NTA, si procederà pertanto all'accorpamento di volumi esistenti, in quanto ormai privi di tipologia architettonica per una superficie, fra esistente e condonata, pari a circa 60 mq .

Tale superficie verrà completamente demolita al fine del recupero volumetrico per la nuova edificazione, la quale sarà leggermente traslata rispetto all'area di imposta attuale per consentire di rispettare le dovute distanze dalla strada e dai confinanti.

La superficie totale in ricostruzione, considerando anche le potenzialità edificatorie concesse dagli strumenti urbanistici, si attesterà su circa 60.00 mq oltre a circa 20 mq quale serra solare e 11.00 mq circa destinati a vani tecnici per il contenimento degli apparati di controllo per i pannelli fotovoltaici e per l'impianto termico.

B.2 – DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

Per tutti gli interventi che si andranno a realizzare si dovranno in ogni caso rispettare i limiti e le prescrizioni previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PS e POC e del Regolamento Edilizio Comunale.

B.3 – MODALITA' E UNITA' DI INTERVENTO-NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le scelte progettuali operate con il presente Piano di Recupero saranno soggette alle sotto elencate indicazioni:

- Il fabbricato - realizzato con accorpamento di volumi sarà adibito a residenza avrà tipologia costruttiva di tipo villetta unifamiliare distribuito su di un unico livello fuori terra.
- Il fabbricato in ricostruzione sarà realizzato con struttura portante a telaio in cemento armato con fondazioni anch'esse in CA (dirette e/o indirette) la cui tipologia definitiva sarà determinata in fase di progettazione esecutiva. Il solaio di calpestio sarà del tipo precompresso a travetti ed interposte pignatte in laterizio (o in alternativa con casseri modulari tipo igloo) mentre quello di copertura avrà orditura principale e secondari in legno con sovrastante scempiato in pannelle e massetto armato collegato al telaio portante.

- In adiacenza allo stesso verrà realizzata una serra solare di circa mq. 20.00. Una serra solare è una soluzione passiva che sfrutta i principi dell'effetto serra per ridurre il fabbisogno energetico dell'abitazione, salvaguardando l'ambiente," essa si compone, nel nostro caso, di serramenti apribili a taglio termico che, insieme a vetri ad alta efficienza, evitano la dispersione di calore attraverso lo scambio di aria con l'esterno. Oltre ai materiali, è di fondamentale importanza l'orientamento, che è stato studiato in fase progettuale e che è rivolto preferibilmente verso Sud, per un miglior irraggiamento. Le serre bioclimatiche sono dei sistemi solari passivi, ovvero funzionano senza l'utilizzo di alcuna fonte di energia ausiliaria; diminuiscono le dispersioni termiche dei locali adiacenti attraverso la parete esterna dell'abitazione sulla quale sono addossate e sfruttano al meglio l'energia solare. Infatti nel nostro caso la stessa è un anello di congiunzione fra i due volumi in quanto serve al loro uso come spazio di distribuzione ed allo stesso tempo gli fornisce il calore con esclusione di funzione abitativa. L'energia della luce visibile attraversa il vetro che racchiude la serra, viene assorbita dagli oggetti contenuti nella serra stessa e poi riemessa con lunghezza d'onda maggiore (luce infrarossa) che non viene trasmessa all'esterno dal vetro; il risultato è il riscaldamento all'interno della serra. In questo modo la struttura addossata alla parete dell'abitazione impedisce lo scambio termico convettivo fra la parete e l'aria esterna, con conseguente riduzione dei consumi energetici." Dal punto di vista della conformazione della struttura, questa permetterà di mantenere le pareti chiuse in inverno, in modo da accumulare calore, mentre durante la stagione calda, le vetrazioni saranno apribili per favorire il raffrescamento e la naturale ventilazione. Pertanto, sul perimetro si adottano soluzioni a pacchetto o scorrevoli, mentre per la copertura si utilizzano abbaini elettrici. Anche all'interno della struttura sarà necessaria la presenza di elementi che funzionino come corpo d'accumulo termico, ad esempio il pavimento o una parete che siano in grado di assorbire il calore nelle ore diurne e rilasciarlo nelle ore più fredde. Inoltre, la serra solare non sarà riscaldata dall'impianto di climatizzazione dell'edificio a cui si appoggia e quindi, implicitamente, sarà adiacente ad un locale dell'abitazione. Inoltre sarà orientata nell'arco compreso tra sud-est e sud-ovest senza essere ombreggiata da manufatti o piante. Il calcolo delle serre solari è parte integrante del calcolo del fabbisogno energetico dell'edificio stabilito dal pacchetto normativo UNI/TS 11300, il quale rimanda, specificatamente per il calcolo degli apporti termici dovuti alla serra solare, alla UNI EN ISO 13790:2008.
- La copertura sarà del tipo "a capanna" ed al di sopra della soletta strutturale contemplerà impermeabilizzazione, isolamento termico con pannelli di polistirene espanso e sovrastante

manto di tegole e coppi di recupero, eventualmente integrati con altri della stessa tipologia e colore. Gli sporti di gronda saranno realizzati con zampini di legno di castagno e pianelle laterizie, i canali di gronda e i discendenti saranno in rame a sezione circolare.

- La tamponatura del telaio portante esterna sarà del tipo "a cassetta" effettuata con blocchi termolaterizi con intercapedine isolante interna, intonacati su entrambi i lati e con tinteggiatura esterna in colori terrosi chiari.
- I tramezzi interni saranno realizzati in laterizio intonacato e tinteggiato e/o in pannellature in cartongesso rasate e tinteggiate.
- Le pavimentazioni interne saranno in parquet o dogati in legno naturale per le camere, mentre nei soggiorni, cucina e/o angolo cottura, e servizi igienici questi saranno in cotto naturale; i rivestimenti di bagni e cucina in piastrelle ceramiche.
- Gli infissi esterni di porte e finestre saranno in legno naturale con mordente scuro, e con scuri sempre in legno. Gli infissi interni saranno del tipo tamburato in legno.
- Le dotazioni impiantistiche di tipo elettrico e termoidraulico saranno realizzate sottotraccia; sarà installato sistema a pompa di calore per il condizionamento/climatizzazione estiva ed invernale.
- Le acque reflue di tipo domestico e/o ad esse assimilabili – non essendo possibile allaccio alla pubblica fognatura – saranno pertinentemente regimate e trattate con impianto di depurazione realizzato in sito rispondente alle normative regionali sia per tipologia di trattamento che qualità dello scarico. Per tale impianto al termine dei lavori sarà richiesta Autorizzazione allo Scarico.
- L'approvvigionamento idrico è garantito grazie all'allaccio alla rete pubblica. Rimarrà in essere unico contatore mentre a valle dello stesso saranno eseguite più punti di distacco atti a garantire approvvigionamento ai vari punti di erogazione.
- L'allaccio alla rete elettrica è già presente. Sarà valutata con il gestore la possibilità di interrare il cavo elettrico di fornitura fino alle adiacenze dell'immobile dove sarà previsto un madonnino in muratura per il contenimento di tutti i gruppi di misura.
- Sarà revisionato l'accesso alla proprietà dalla Strada Provinciale in modo da valutare l'arretramento dello stesso rispetto alla linea stradale attuale per consentire un accesso sicuro.
- I posti auto (richiesti e necessari sulla base di quanto previsto dalla legge 122/89) saranno realizzati nell'area di pertinenza del fabbricato, avranno finitura in ghiaia e breccino fine, idonei a contenere almeno due posti auto con la realizzazione di una pensilina lignea e

copertura a canniccio e con la falda esposta ad Est saranno posizionati/installati pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

- Il fabbricato esternamente sarà contornato da marciapiede con piastrelle di cotto e la restante parte a giardino con prato sempreverde e piante di alto e medio fusto. Il giardino/pertinenza sarà delimitato da recinzione lignea con siepe adiacente.

Concludendo si fa presente che, sulla base di quanto evincibile dalla relazione geologico-geotecnica redatta dal Dott. D'Ubaldo ed allegata alla presente, gli interventi sono ammissibili ed inoltre si comunica che tutte le opere strutturali saranno realizzate nel rispetto della normativa antisismica vigente.

Chianciano Terme, 30/03/2022

Ing. Damiano Rocchi