COMUNE DI CHIANCIANO TERME

(Provincia di Siena)

VARIANTE N° 20 AL PIANO OPERATIVO

Adozione art. 19 L.R. n. 65/2014

Variante II al Piano Operativo Comunale edificio Artigianale in Via Cavine e Valli di proprietà Santoni di G. & S. Santoni Srl

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -ESTRATTO ATTUALE-

Settembre 2025

Sindaca

Grazia Torelli

Responsabile Servizio Urbanistica, Edilizia privata. Responsabile del procedimento

Arch. Anna Maria Ottaviani

Garante dell'Informazione e partecipazione

Geom. Gabriele Buzzico

Pianificazione Urbanistica

Servizio Urbanistica, Edilizia Privata

Art. 40 - Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso non agricola sono consentiti, i seguenti interventi:
   a. Per edifici di categoria RV: Restauro e risanamento conservativo (R) - (Art. 135 comma 2 lettera c L.R. 65/14);
   b. per edifici di categoria V: Ristrutturazione conservativa senza alterazioni di volumi e superfici (Rc1) come definita all'art. 12 comma 2 delle presenti NTA;
   c. Per edifici di categoria SV: Riqualificazione e ricomposizione tipologica (Rc3) come definita all'art. 12 comma 2 delle presenti NTA; 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.
   d. 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.
      Qualora non risulti evidenziata la categoria di intervento il P.O. stabilisce di ricondurre gli interventi alla categoria del restauro e risanamento conservativo.
   e. Ruderi: Per gli edifici allo stato di rudere sono consentiti gli interventi volti al ripristino delle porzioni crollate e demolite, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione. Gli interventi dovranno dimostrare la compatibilità ed il rispetto dei caratteri storici, architettonici e tipologici originari, anche attraverso un linguaggio contemporaneo.
   f. Strutture di servizio: Si rimanda all'art. 28. delle presenti Norme.
   g. Per le attività artigianali di cui all'art. 39 comma 1 sono ammessi solo modesti ampliamenti finalizzati all'adeguamento igienico-sanitario e alla riqualificazione funzionale, comunque non superiori al 20% della SUL esistente ed autorizzata.
2. Sugli edifici di scarso valore (SV) o privi di valore storico tipologico (N) con destinazione residenziale al momento della adozione del P.O., o residenza rurale alla stessa data ed oggetto di successiva deruralizzazione, sono ammessi ampliamenti una tantum (realizzabili anche per stralci successivi) finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale, nonché al miglioramento delle condizioni abitative dei residenti. Tali ampliamenti, condotti in coerenza con la regole di crescita tipologica dell'edificio e nel rispetto dei valori paesaggistici del contesto circostante, sono ammessi fino ad un massimo di 30 mq di superficie utile per unità abitativa. Detti ampliamenti non possono determinare incremento maggiore di una unità abitativa rispetto alla situazione legittimamente esistente alla data di adozione del P.O.
3. Sugli edifici privi di valore storico tipologico (N) con destinazione non residenziale dove sono presenti attività produttive in atto alla data di adozione del P.O. sono ammessi interventi di riqualificazione, adeguamento funzionale ed ampliamento per il soddisfacimento delle esigenze produttive, subordinatamente alla riqualificazione complessiva delle strutture edilizie e delle relative pertinenze. Tali ampliamenti non potranno comunque essere superiori al 25% della Sul esistente ed autorizzata, e comunque fino ad un massimo di 100 Mq.

4. Sugli edifici utilizzati per attività turistico ricettive, commerciali e/o di pubblico esercizio di categoria V e SV, al fine di consentire interventi di adeguamento funzionale delle attività in essere, sono ammessi ampliamenti una tantum nella misura del 10% della SUL esistente e comunque fino ad un massimo di 100 mq. Tali ampliamenti dovranno essere attuati mediante addizioni organicamente e/o funzionalmente collegate agli organismi edilizi esistenti, realizzate mediante strutture, a carattere reversibile, preferibilmente vetrate.

In alternativa agli interventi di cui sopra, per le attività turistico ricettive in essere alla data di approvazione del PO è ammessa la realizzazione una tantum, in connessione funzionale all'edificio principale, di spazi e strutture rivolti al miglioramento ed all'innovazione dell'offerta ricettiva, anche attraverso interventi caratterizzati da soluzioni di bioarchitettura e/o architettura sostenibile integrate nel verde e nel paesaggio (quali case sugli alberi, strutture sospese o ipogee, ecc.), per una SUL massima pari a 30 mq.

Gli interventi, soggetti a Permesso di costruire convenzionato, dovranno prevedere la rimozione delle strutture al cessare dell'attività ad esse collegata. Il progetto dovrà prevedere la riqualificazione complessiva degli edifici esistenti e delle relative aree pertinenziali, nonché specifiche sistemazioni che garantiscano il corretto inserimento dei nuovi manufatti nel contesto ambientale e paesaggistico.

5. Il P.O. individua, anche in base ai contributi pervenuti a seguito del processo di consultazione pubblica, i seguenti interventi (realizzabili in aggiunta a quelli indicati ai commi precedenti), finalizzati alla riqualificazione/adeguamento di attività esistenti in territorio rurale o alla realizzazione di servizi a carattere privato attraverso il recupero di strutture edilizie esistenti:

a) Falegnameria in via della Chiana: è ammessa la realizzazione di un ampliamento delle strutture esistenti per realizzazione di magazzino per legname, per una Sul non superiore a 100 mq.

b) Frantoio in via delle Cavine e Valli: è ammessa la realizzazione, in adiacenza all'attività esistente, di una nuova struttura per servizi, ristoro/degustazione, per una SUL massima non superiore a mq 250. Il progetto dovrà prevedere la sistemazione complessiva dell'area, anche attraverso aree attrezzate e spazi di fruizione complementari (quali pergolati, ecc.), nonché opportune sistemazioni volte a garantire il corretto inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi manufatti.

c) Centro Sportivo in via delle Cavine e Valli: è ammessa, nell'ambito di un progetto di riqualificazione complessiva degli impianti esistenti, la realizzazione di strutture di servizio ad uso polivalente/ristoro per complessivi 400 mq, nonché la realizzazione di strutture di copertura reversibili per i campi gioco esistenti. Tali strutture dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale ed una riqualificazione urbanistica dell'area. Gli spazi coperti per attività sportive dovranno essere realizzati attraverso strutture modulari in elementi lignei/metallici e/o tensostrutture, con coperture preferibilmente in materiale leggero quali teli o membrane, di colori e materiali che si integrino con il contesto paesaggistico, contestualizzino i manufatti e ne mitighino l'impatto visivo. La convenzione dovrà prevedere esplicitamente la rimozione di tali strutture al cessare dell'attività sportiva anche attraverso idonee garanzie.

d) Struttura per il ricovero degli animali domestici e di affezione in via dei Vepri: è ammessa, attraverso il recupero in loco delle volumetrie esistenti ed autorizzate, la realizzazione di un'area attrezzata da adibire a ricovero di animali domestici e di affezione, anche in riferimento a quelle di cui all'art. 13 della L.R. 59/2009, incluse le attività di assistenza sanitaria, cura ed addestramento previste dalla legge medesima. A tal fine è consentita l'installazione delle strutture necessarie all'esercizio dell'attività nel rispetto dei requisiti

richiesti dalle normative e dai regolamenti vigenti, da realizzarsi mediante strutture con caratteristiche tipologiche e costruttive tali da inserirsi armonicamente nel contesto paesaggistico ed ambientale, senza indurre alterazioni permanenti dell'assetto dei luoghi. L'intervento è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto attuatore nella quale siano definite:

- Le caratteristiche funzionali, tipologiche e dimensionali delle strutture previste;
- Le opere di sistemazione e le infrastrutture eventualmente necessarie;
- Le modalità di gestione dell'attività;
- Le modalità di ripristino dei luoghi al termine della stessa, ed i relativi obblighi e garanzie;
- La disponibilità a forme di convenzionamento con l'Amministrazione comunale per l'eventuale utilizzo della struttura per finalità di interesse pubblico, ed i relativi termini e condizioni

Nell'ambito degli interventi di riconfigurazione/sostituzione dei manufatti esistenti e nel rispetto del volume complessivo autorizzato, è ammessa la realizzazione di un'unità abitativa per le attività di gestione/custodia dell'area attrezzata. Tutti gli interventi dovranno essere inseriti in progetto di riqualificazione unitaria della proprietà che garantisca, anche attraverso opportune sistemazioni a verde, il corretto inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi manufatti.

e) Completamento Piano di Recupero in *loc. La Pedata*: per il complesso interessato dal Piano di Recupero approvato ed oggi decaduto, sono consentiti interventi finalizzati al completamento delle opere originariamente previste dal PdR e non ultimate, anche con possibilità di destinazioni d'uso diverse purché tra quelle ammesse nel territorio rurale ai sensi delle presenti Norme.

f) Ampliamento pastificio Fè, *loc. La Maglianella*: sono ammessi interventi di ampliamento ed adeguamento funzionale dell'attività produttiva esistente, per un incremento di SUL non superiore a 300 mq, subordinatamente ad un progetto complessivo di riqualificazione dell'edificio esistente che individui anche idonee sistemazioni esterne volte a mitigare l'impatto visivo delle strutture esistenti e di quelle di progetto.

g) Attività artigianali in *località Astrone*: per gli edifici a destinazione artigianale in località Astrone sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva nel rispetto della SUL esistente, anche con possibilità di totale o parziale cambio d'uso a destinazioni compatibili (commerciale all'ingrosso ed al dettaglio, direzionale, servizi) previa verifica delle dotazioni di parcheggi pubblici e privati eventualmente richieste dalla normativa vigente. E' esclusa la destinazione residenziale. Sono ammessi inoltre, per la dotazione di spazi funzionali alle attività insediate, ampliamenti pertinenziali del 20% della SUL esistente fino al limite massimo di 130 mq per ciascun edificio, comunque finalizzati alla riqualificazione estetico-percettiva dell'edificio stesso e del comparto.

Gli interventi dovranno essere attuati per unità minime corrispondenti almeno all'intera estensione dell'edificio interessato ed alle relative aree di pertinenza, tenendo conto delle caratteristiche complessive dell'insediamento e prevedendo anche idonee sistemazioni volte a migliorare l'inserimento ambientale e paesaggistico dell'insediamento esistente. L'Amministrazione Comunale potrà prescrivere l'adozione di sistemazioni unitarie, anche in caso di interventi attuati per proprietà distinte.

h) Attività artigianali in via dei Vepri: per le attività artigianali esistenti in via dei Vepri sono confermati gli interventi previsti dalle Varianti al PRG approvate con DCC n. 19 del 26.03.2013 e DCC n. 20 del 26.03.2013.

i) Attività di vendita legname, cippato e prodotti complementari in *Strada per Sarteano*: è ammessa, per l'insediamento di attività di commercio di prodotti legati all'ambito agro-forestale (inclusi legname, cippato e prodotti complementari), la realizzazione di tettoia aperta sui quattro lati con copertura a capanna di SUL massima mq 525, altezza in gronda m 6,00 e pendenza non superiore al 30%. L'intervento dovrà garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico, sfruttando i dislivelli esistenti e limitando al minimo le modifiche alla morfologia dei luoghi (scavi e/o livellamenti). Sono ammesse unicamente pavimentazioni in ghiaia. Dovranno prevedersi filtri visivi con sistemazioni a verde di tipo naturale impiegando essenze locali per la massima integrazione con la vegetazione esistente. E' prescritto l'utilizzo di tecniche costruttive semplici con strutture portanti in elementi lignei o ferro, copertura il telo plastificato o altro materiale leggero, coloriture con tinte riproducenti i colori del paesaggio circostante (sfumature grigio/verde e colori neutro-terrosi) nell'intento di mitigare l'impatto dei volumi edilizi. Per l'edificio esistente, alla decadenza dei vincoli in essere derivanti da atto d'obbligo e L.R. n. 55/2003, sono ammessi gli interventi di cui agli art. 40 e 41 delle N.T.A.

j) Attività artigianale in Via Cavine e Valli : nell'ambito di un progetto di riqualificazione complessiva dell'area e dei volumi esistenti sono ammessi interventi di ampliamento ed adeguamento funzionale del complesso produttivo esistente, che prevedano locali di lavorazione, magazzini, uffici, aree di esposizione/vendita e somministrazione dei prodotti aziendali e guardianìa per un incremento di SUL complessivo massimo di mq 740 distinto come segue:

- Mq 450 SUL al piano seminterrato (quota edificio ipogeo esistente) da adibire prevalentemente a lavorazione/magazzini/locali tecnici
- Mq 80 SUL per tettoie/porticati in adiacenza ai locali di lavorazione/magazzini
- Mq 60 SUL al piano terreno (anche in edificio autonomo rispetto all'edificio principale) per lavorazioni particolari (distillazione o altro)
- Mq 150 SUL per abitazione custode

La nuova soluzione dovrà rispondere ad un progetto unitario che definisca l'assetto complessivo dell'area, le connessioni percettive con la campagna, nonché con il sistema del verde con funzione di connessione ecologica e qualificazione paesaggistica.

Il progetto dovrà risultare armonico per forma, dimensione, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.

La nuova struttura dovrà essere sviluppata con criteri di razionalità e di stretto rapporto tra forma, funzione e paesaggio in riferimento ad esempi di architettura sostenibile contemporanea, una particolare attenzione verrà assegnata alla progettazione degli spazi esterni, quale estensione delle funzioni specifiche del manufatto.

L'articolazione e la disposizione delle architetture dovranno garantire la continuità delle visuali e delle relazioni con il contesto rurale circostante.

Dovrà inoltre essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche.

L'intervento dovrà prevedere la corretta manutenzione e cessione delle aree già destinate a marciapiede confinanti con la strada comunale e le distanze dei nuovi edifici dalla medesima

strada saranno disciplinate nella convenzione, eventualmente anche ai sensi delle disposizioni di deroga contenute all'art. 15 comma 4 lett. b delle presenti N.T.A.

Nella progettazione dovranno essere rispettate tutte le condizioni di fattibilità indicate al capitolo n.6 della relazione geologica di fattibilità relativa all'intervento.

k) Attività di relazione uomo-animale in zona Pereta: nell'ambito di un progetto di zoo antropologia finalizzato allo sviluppo ed alla diffusione della cultura cinofila, è ammessa la recinzione di un'area rurale destinata ad attività cinofile delle dimensioni di circa m 40x50 da realizzare in ferro o legno o in rete a maglia sciolta di colore grigio ed altezza massima di ml 1,50 priva di cordolo a terra e integrata con piante da siepe in prevalenza autoctone. I cancelli di accesso dovranno essere leggeri, avere un disegno semplice, consono alla ruralità dei luoghi. Per la realizzazione della recinzione è richiesta una dichiarazione di impegno alla rimozione del manufatto ed alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività o in caso di trasferimento di proprietà parziale del fondo di proprietà.

Tutti gli interventi di cui al presente comma sono subordinati a Permesso di Costruire convenzionato, ad eccezione dell'intervento di cui alla lettera K), realizzabile con intervento diretto.

6. Il Piano Operativo individua gli interventi finalizzati al superamento di specifiche condizioni di degrado, da attuarsi attraverso Piano di Recupero. Tali interventi sono individuati nella cartografia di P.O. e disciplinati dalle specifiche Schede Norma di cui all'Allegato I delle presentii NTA. Al fine di procedere alla riqualificazione in ambito rurale potranno essere individuate, anche su segnalazione di cittadini, ulteriori zone di recupero del patrimonio edilizio esistente connotate da particolari condizioni di degrado mediante aggiornamento del Quadro Conoscitivo ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/14. All'interno di tali zone, che dovranno presentare le caratteristiche di cui alla L. 457/78, dovrà essere elaborato un PdR che in relazione alle caratteristiche tipologiche individuali dei manufatti, differenzi le operazioni progettuali finalizzate alla riqualificazione attraverso interventi di riuso delle volumetrie esistenti e con destinazioni da individuare tra quelle sopra definite come compatibili nel territorio rurale nel rispetto degli obiettivi, degli indirizzi e del dimensionamento previsto dal Piano Strutturale approvato e dal PIT paesaggistico. Tali interventi non potranno determinare nuovo consumo di suolo e dovranno utilizzare riferimenti tipologici anche contemporanei nel rispetto del contesto rurale in cui si va ad operare. 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.

7. Fatta esclusione dell'ambito di cui al successivo art. 42, è ammessa la realizzazione di locali totalmente interrati, come definiti all'art.10 punto 3 punti f) e h) del DPRGR n°64/R 2013, a servizio degli edifici aventi legittima destinazione residenziale alla data di approvazione del PO o residenza rurale alla stessa data ed oggetto di successiva deruralizzazione (scantinati, autorimesse, locali tecnici), subordinatamente alla formazione di un progetto di riqualificazione complessiva dell'area di pertinenza. Tali strutture dovranno essere realizzate nel rispetto dei caratteri geologici e morfologici dell'area interessata, adottando soluzioni costruttive e sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico e ambientale, nonché con i caratteri tipologici degli edifici esistenti e delle categorie di intervento per essi previste. Nel caso di autorimesse dovrà essere posta particolare attenzione all'inserimento di eventuali rampe di accesso, che dovranno essere armonicamente inserite all'interno dell'area di pertinenza e del contesto paesaggistico. Le autorimesse dovranno essere dimensionate per un numero massimo di due automobili per unità abitativa, nel rispetto della vigente normativa di settore, con altezza massima dei locali non superiore a 2,40 m.