



COMUNE DI CHIANCIANO TERME
PROVINCIA DI SIENA

Servizio Urbanistica Edilizia Privata, Concessioni minerarie, TPL

Chianciano Terme, 05.02.2018

RELAZIONE TECNICA-ISTRUTTORIA

OGGETTO: Piano di Recupero edificio di proprietà Della Lena Patrizio sito in Via della Vittoria.

DOMANDA del 3.07.2017 prot. 9529

Integrazioni: 25.09.2017 prot. 13582

Proponente: Della Lena Patrizio

INTERVENTO

Consiste nella ristrutturazione di un edificio e della relativa area di pertinenza con recupero ai fini abitativi, senza previsione di demolizione.

DESTINAZIONE ATTUALE DEL MANUFATTO: parte accessori agricoli e alla residenza, parte a magazzino artigianale

NUOVA DESTINAZIONE: residenza civile, parte accessori

Consistenza prevista:

invariata

NORMATIVA URBANISTICA

Scheda Norma Comparto C.3-PdR Via della Vittoria

Obiettivi: L'obiettivo è la riqualificazione edilizia, urbanistica e paesaggistica di aree connotate da degrado, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, anche con eventuale cambio d'uso, di strutture incongrue legittime

Intervento soggetto a : Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionata ai sensi art. 25 NTA

Funzioni ammesse Residenza

Interventi ammessi Sostituzione edilizia

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004 Nessuno

Invarianti strutturali ai sensi del P.S. Nessuna

Superficie Territoriale 1140mq

Parametri urbanistici e dimensionamento

Sostituzione edilizia delle strutture esistenti, nel rispetto dello Schema Direttore allegato alla presente scheda. E' consentita la realizzazione di una unità abitativa fino ad una SUL massima di 75 mq, H max 1 piano.

Le eventuali superfici oggetto di demolizione e ricostruzione eccedenti rispetto alla sul recuperabile a fini residenziali (oltre 75mq) potranno essere destinate a funzioni accessorie alla residenza.

Orientamenti per la progettazione 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, qualificazione paesaggistica e di immagine urbana.

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.

Condizioni alla trasformazione

Ambiente:

Acqua

□ Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi; l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato; l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari; la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate.

□ Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.

Energia

□ Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto.

Paesaggio

L'intervento dovrà inserirsi coerentemente nel contesto paesaggistico adottando soluzioni conformi alle indicazioni dello Schema Direttore.

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

□ L'architettura dovrà dialogare in modo organico con il contesto paesaggistico, anche attraverso l'integrazione con il verde.

Il progetto deve essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico - ambientali visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo schema direttore allegato, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con i caratteri rurali della campagna.

□ Il progetto dovrà riconoscere e salvaguardare i punti di vista e le visuali libere, mantenendo opportuni varchi e corridoi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi

□ La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere. Data la connotazione rurale del contesto, si fa riferimento alle disposizioni di cui all'art. 44 delle NTA.

VINCOLI: Idrogeologico R.D. 3267/23- ZONA DI PROTEZIONE DELLE RISORSE IDRICHE MINERALI DI SORGENTETERMALE (Punto 10.1.6 Disciplina PTCP e variante PTCP2010

ESAME COMMISSIONE EDILIZIA: Parere CEO del 19.12.2017 verb. N.8:

- parere : favorevole alle seguenti condizioni: - che siano recepite nelle Norme Tecniche di attuazione del P.O. in modo esplicito modalità operative relative agli aspetti trattati nella Scheda Norma e non sufficientemente esplicitati, a garanzia di una effettiva qualità architettonico-

ambientale dell'intervento, oltre al riferimento alle norme tipologiche e costruttive indicate dal Piano Operativo Approvato

NORMATIVA SPECIFICA DELLA ZONA DI RECUPERO:

Vedere specifico elaborato come modificato e integrato a seguito del parere della Commissione Edilizia.

RELAZIONE ISTRUTTORIA:

L'intervento in oggetto è classificato quale recupero e **riqualificazione** del patrimonio edilizio esistente (art. 54 delle N.T.) e considerato che la specifica Scheda Norma C.3 relativa al P.d.R. Via della Vittoria si pone come obiettivo *“la riqualificazione edilizia, urbanistica e paesaggistica di aree connotate da degrado”* attraverso interventi sottoposti a precise condizioni e obiettivi di qualità (prescrizioni che devono essere approfondite e verificate in sede di redazione del progetto), la proposta di Piano Attuativo deve essere indirizzata ad uno sforzo di riqualificazione attraverso le scelte progettuali sia a scala generale che a scala di dettaglio (scelta tipologica, impiego di energie alternative, risparmio energetico, uso dei materiali, finitura adeguate, coloriture, arredi ecc.).

La progettazione esecutiva dovrà esplicitare in modo approfondito la coerenza delle scelte progettuali adottate con le indicazioni dello schema direttore del comparto, approfondendo in modo significativo l'analisi paesaggistica del contesto come indicato nella Scheda Norma comparto C.3 che dispone: *“L'architettura dovrà dialogare in modo organico con il contesto paesaggistico, anche attraverso l'integrazione con il verde. Il progetto deve essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che individuino le relazioni paesaggistiche, ecologico - ambientali visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo schema direttore allegato, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con i caratteri rurali della campagna. Il progetto dovrà riconoscere e salvaguardare i punti di vista e le visuali libere, mantenendo opportuni varchi e corridoi visivi nel rispetto dei segni e della morfologia dei luoghi”*

In relazione alle misure tese al risparmio idrico si dichiara nella relazione l'impiego di sistemi a basso consumo per l'irrigazione e genericamente il ricorso a fonti alternative alla risorsa idropotabile (vasca di raccolta acqua piovana per l'irrigazione).

*Per l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di **fonti di energia rinnovabile** integrate con le architetture di progetto si prevede l'installazione di pannelli solari*

Il P.d.R. e' coerente con quanto disposto dalle norme del P.O., tuttavia si è ritenuto dovessero essere recepite nelle Norme Tecniche in modo esplicito modalità operative relative agli aspetti trattati nella scheda Norma e non sufficientemente esplicitati, a garanzia di una effettiva qualità architettonico- ambientale dell'intervento, oltre al riferimento alle norme tipologiche e costruttive indicate dal Piano Operativo approvato. Tali disposizioni risultano pertanto inserite nell'elaborato Norme Tecniche allegato alla presente relazione.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

Trattandosi di Piano attuativo già inserito nelle previsioni del P.O., essendo stato regolarmente valutato il P.O. ai fini ambientali ed essendo l'intervento puntualmente normato da specifica scheda norma, si rientra nell'ambito di quanto disposto dall'art. 5 bis comma 2 Legge Regionale n. 10/2010 :

2. Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni

territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

VALUTAZIONE DELLA COERENZA CON LE DISPOSIZIONI DEL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE E RELATIVA INTEGRAZIONE PAESAGGISTICA APPROVATA CON DCR N. 37 DEL 27.03.2015

Premesso che il Piano non è interessato da vincolo paesaggistico ai sensi del D.Leg.vo n.42/2004, nell'ambito del procedimento di conformazione al PIT a cui è stato sottoposto il P.O.lo stesso è risultato coerente con gli obiettivi generali delle quattro invarianti strutturali individuate dal PIT, nonché con i contenuti della Scheda di Paesaggio relativa all'ambito n.15 Piana di Arezzo e Val di Chiana.

Valutata la dimensione dell'intervento oggetto del presente piano attuativo e considerata l'entità dell'impatto sull'ambiente esercitato dalle azioni previste, si attesta la sostanziale compatibilità del P.A. con la disciplina sovraordinata.

VALUTAZIONE DELLA COERENZA CON LE DISPOSIZIONI DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (DCP N. 109/2000) E SUCCESSIVA VARIANTE APPROVATA CON DCP N. 124/2011

L'ambito interessato dalle trasformazioni risulta:

- esterno ad aree di pertinenza paesaggistica di BSA censiti e disciplinati dal PTCP
- esterno ad aree sensibili di classe 1 o 2 per la vulnerabilità degli acquiferi del PTCP
- interno alle zone di protezione ambientale della risorsa idrica minerale di sorgente e termale del PTC, ma si esclude l'interferenza con le falde termo minerali.

L'intervento risulta coerente con le disposizioni della Disciplina di Piano Capo III Art. 13 " Il Paesaggio" con specifico riferimento ai contenuti del punto 13.4 e seguenti;

Considerato che gli interventi previsti non modificano la tessitura agraria presente quale emergenza paesaggistica, non compromettono la conservazione di manufatti di arredo quali fonti, vasche, cippi, tabernacoli, muretti, quali elementi che rafforzano il mantenimento della riconoscibilità del paesaggio e dei luoghi, non incidono altresì sulla conservazione di tutela rispettivamente di:

- piante residuali;
- vegetazione spontanea naturale;
- sistemazioni idraulico-agrarie;
- mantenimento dei caratteri della viabilità campestre;
- conservazione e la tutela dei diversi equilibri ecologici e paesaggistici legati alle aree soggette ad erosione.

Inoltre che le opere proposte non risultano introdurre caratteri urbani all'interno dei paesaggi agrari, quali recinzioni con muretti e cancellate e che l'intervento non comporta nuovo consumo di suolo, rispettando quanto più possibile la morfologia dei suoli per non alterare il rapporto edificio/terreno che è componente della percezione paesistica.

Per quanto sopra la verifica di coerenza ha esito sostanzialmente positivo.

COERENZA CON LE DISPOSIZIONI DELLA LEGGE REGIONALE N. 65/2014

Gli elaborati cartografici di progetto e la disciplina del piano sono stati redatti:

nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale;

nel rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III e del regolamento di attuazione 63/R del 25.08.2016;

nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo V.

Pareri obbligatori e certificazioni

- Le indagini geologico tecniche inerenti il Piano Attuativo, corredate degli elaborati prescritti, sono state depositate presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile, così come previsto dall'art. 104 della legge regionale 65/2014 e dal Regolamento di attuazione in materia (D.P.G.R. n. 53/R del 25/10/11);
- è stato redatto il Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione di cui all'art. 37 L.R. n. 65/2014;
- è stata acquisita attestazione e certificazione da parte del progettista incaricato della compatibilità con gli studi geologici ai sensi dell'art. 104 L.R.T. 65/2014 e relativo regolamento di attuazione n. 53/R del 25/10/11;

Per quanto sopra esposto, la sottoscritta, in qualità di responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 18 della L.R.65/2014, dichiara di aver acquisito i pareri richiesti dalla legge, le eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate dagli altri soggetti pubblici, privati ed interessati, con cui l'amministrazione si è confrontata nel percorso di formazione dello strumento di pianificazione urbanistica e

CERTIFICA

che il procedimento medesimo si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, confermando la piena coerenza del piano redatto con gli altri strumenti di pianificazione comunale e territoriale di riferimento di cui all'art. 10 comma 2 L.R. 65/2014, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore vigenti, approvati dai soggetti istituzionalmente competenti di cui all'art. 8 L.R.65/2014.

ATTESTAZIONE DI COERENZA AI SENSI DELL'ART. 33 L.R. N. 65/2014

Per tutto quanto sopra esposto la sottoscritta Responsabile del Procedimento attesta che il presente Piano Attuativo è coerente con il Piano Strutturale e conforme al Piano Operativo approvati.

L'Istruttore Tecnico
(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.

Allegati:

Relazione del Garante

Norme Tecniche del P.dR integrate come da parere Commissione Edilizia