

## **COMUNE DI CHIANCIANO TERME**

### **PROVINCIA DI SIENA**

#### **PIANO DI RECUPERO ai sensi dell'art. 119 della L.R. n° 65/2014 ed art.25 delle NTA**

CAMBIO DI DESTINAZIONE DI PARTE DI IMMOBILE CON MODIFICHE INTERNE  
POSTO IN STRADA DELLA VIATTORIA CLASSIFICATO NELLA SCHEDA NORMA DEL  
POC APPROVATO COMPARTO C3

PROPRIETA': Della Lena Patrizio - Strada della Vittoria, 53042 Chianciano Terme (SI)

#### **Norme Tecniche di attuazione**

Premesso:

- che l'intervento disciplinato nel presente Piano di Recupero è da attuarsi dal proprietario singolo o dai soggetti di cui all'art. 28 L. 457/78 comma 5 lett. A.
- che lo stesso intervento è permesso sulla base del POC approvato ai sensi dell'art. 25 comma 6 delle NTA ed ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014;
- che l'intervento troverà attuazione attraverso la specifica progettazione regolamentata dalla normativa vigente;
- che l'area di intervento ricade nel POC scheda norma comparto C3.

#### **Articolo 1**

La promessa costituisce parte integrante della presente normativa al Piano di Recupero.

#### **Articolo 2 – unità minima d'intervento**

Per unità minima d'intervento si intende l'area e l'immobile posto in Strada della Vittoria inteso come unità principale. Tale area è individuata al Catasto – Fabbricati del Comune di Chianciano Terme – al foglio di mappa n 17 particella n. 117 sub n.1-2-3.

#### **Articolo 3 – ambito di progettazione**

L'Unità minima d'intervento individuata con i criteri di cui al precedente art.2 costituisce l'ambito più ristretto in cui è consentito procedere a progettazione secondo le modalità e con le finalità di seguito stabilite.

#### **Articolo 4 – uso degli spazi aperti**

L'unità di intervento ha relazione con uno spazio aperto questo deve essere mantenuto a verde con piantumazioni ad arbusti ed alberi di modeste dimensioni, il più armonizzato possibile con il territorio agricolo circostante.

I viali di accesso all'immobile potranno essere pavimentati con materiali naturali antigelivi, in tale area sono ammesse pergole e manufatti edilizi a servizio della residenza.

#### **Articolo 5 – Interventi ammessi nell'unità minima d'intervento**

Nell'unità minima d'intervento sono ammesse le tipologie d'intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia.

### **Articolo 6 – attuazione degli interventi**

Il progetto esecutivo degli interventi edilizi consentiti (art.5) costituisce lo strumento attuativo del Piano di Recupero per le singole unità minime di intervento.

E' consentita la realizzazione di una unità abitativa fino ad una SUL massima di 75 mq, H max 1 piano, le superfici eccedenti rispetto alla sul recuperabile a fini residenziali (oltre 75mq) potranno essere destinate a funzioni accessorie alla residenza.

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.

Gli interventi di cui al presente Piano si attueranno quindi mediante SCIA edilizia da presentare ad avvenuta approvazione del Piano Attuativo.

Le prescrizioni tecniche risultanti dal presente articolo ed il dimensionamento dell'unità minima d'intervento, da effettuarsi con i criteri di cui sopra ai fini di progettazione, vincolano i soggetti attuatori degli interventi edilizi.

### **Articolo 7 – demolizioni**

Si potrà procedere all'asportazione di tutte quelle strutture o finiture, che individuate con indagine di progetto, risultino estranee al contesto alla trasmissione del messaggio estetico e, in subordine, al miglior uso economico.

### **Articolo 8 – opere di risanamento**

Si possono prevedere opere di sottofondazioni, di isolamento delle murature da terrapieni e da terreni che contengono umidità, di risarcimento delle strutture collaboranti, di protezione delle strutture dagli agenti di degrado naturali.

### **Articolo 9 – trattamento delle murature e finiture**

Per quanto riguarda le finiture esterne delle murature verranno utilizzati intonaci naturali a base di calce o simili e coloriture in latte di calce o pittura silossanica. Le tinte rispetteranno i colori terrosi della zona. Nel caso di degrado irrimediabile è ammessa la sostituzione di tratti muratura anche di materiali diversi.

### **Articolo 10 – infissi**

Gli infissi possono essere in legno o in alternativa PVC o alluminio simil – legno.

### **Articolo 11 – copertura**

I materiali per la copertura potranno essere o tegola marsigliesi, come attualmente si rileva dallo stato attuale, o coppi e tegole, qualora si intendesse rifare tutto il manto di copertura.

### **Articolo 12 – spazi scoperti**

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.

In riferimento a tali spazi si potranno utilizzare elementi di arredo che rispettino il carattere rurale circostante. Per quanto riguarda le parti pavimentate potrà essere utilizzata pietra naturale antigeliva o in alternativa cotto antigelivo.

### **Articolo 13 – prescrizioni ambientali**

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.

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.

### **Articolo 14 – vincoli di destinazione d'uso**

Le destinazioni funzionali riportate, così come le suddivisioni interne e le aperture previste nelle tavole del presente Piano di Recupero, sono indicative, e perciò eventuali future modifiche non costituiscono variante al piano medesimo.

### **Articolo 15 – termine di validità e varianti**

Il termine di validità del presente Piano di Recupero è di 10 anni (dieci) dalla data della sua approvazione (data di pubblicazione sul BURT) . Entro tale termine potranno essere

promosse delle varianti da adottarsi ed approvarsi con le medesime procedure disposte dall'art. 28 della L. 457/85 e art. 119 L.R. n. 65/2014, per il presente Piano,