

Spett.le
COMUNE DI CHIANCIANO TERME

NORME TECNICHE AL PIANO DI RECUPERO Art. 40 comma 6 N.T.A.

Oggetto: PIANO DI RECUPERO CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE VOLUME PER CIVILE ABITAZIONE

Località: Strada della Chiana snc – Chianciano Terme

Committenza : Sig. LAMMARDO GIUSEPPE

In riferimento a quanto in oggetto si allega, la seguente documentazione :

- Elenco Elaborati.
- Ambito di validità delle Norme
- Destinazione d'uso delle aree e degli edifici
- Interventi Ammessi
- Finiture , coloriture e impianti.
- Sistemazioni verdi e piantumazioni

Data _____

Firma
(Ing. Damiano Rocchi)

ELENCO ELABORATI

- TAV. 1 Domanda piano di recupero
- TAV. 2 Inquadramento Immobile
- TAV. 3 Relazione Piano di Recupero
- TAV. 4 Relazione Geologica
- TAV. 5 Documentazione fotografica
- TAV. 6 Norme Tecniche al Piano di Recupero
- TAV. 7 Planimetria Generale e Piante Stato Attuale
- TAV. 8 Prospetti e Sezioni Stato Attuale
- TAV. 9 Planimetria Generale e Piante Stato Modificato
- TAV. 10 Prospetti e Sezioni Stato Modificato
- TAV. 11 Planimetria Generale e Piante Sato Sovrapposto
- TAV. 12 Prospetti Sato Sovrapposto
- TAV. 13 Rendering
- TAV. 14 Tabella Calcoli di Progetto Stato Attuale e Modificato
- TAV. 15 Impianti di rete Stato Attuale
- TAV. 16 Impianti di rete Sato Modificato
- TAV. 17 Schema di Convenzione
- TAV. 18 Fattibilità Geologica Relazione
- TAV. 19 Fattibilità Geologica Cartografia
- TAV. 20 Modulo Geologico 5
- TAV. 21 Concessione in sanatoria
- TAV. 22 Delega/Incarico Lammardo Rocchi
- TAV. 23 Sovrapposizione Mappa Catastale
- TAV. 24 Modulo Geologico 6

Ambito di validità delle Norme

PIANO DI RECUPERO 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 in Strada della Chiana snc - Chianciano Terme di proprietà del Sig. LAMMARDO Giuseppe.

Fabbricato riclassificato, il quale a seguito del censimento dei beni storici ed architettonici del territorio aperto redatto in sede di definizione del Piano Strutturale , e classificato alla scheda n. 161 come (SV) fabbricato di scarso valore. In virtù della 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).

Destinazione d'uso delle aree e degli edifici

Il bene è posto in località Strada della Chiana nel Comune di Chianciano Terme, e ricadente 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. Terreno ad uso agricolo ed individuato come area di ente urbano e fabbricato ad uso di civile abitazione, con classificazione urbanistica area in ambito agricolo, con le prescrizioni urbanistiche possibili agli artt. 134 e 135 della L.R. 65/14

Interventi Ammessi

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.

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.

Il Piano di Recupero e quindi la successiva attività edilizia da porre in atto ad approvazione dello stesso, prevede le categorie di intervento di seguito descritte ed elencate.

In virtù della classificazione dell'edificio in categoria N (valore nullo), sulla base di quanto previsto ed 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.

Finiture, coloriture e impianti

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

- ❖ Il fabbricato realizzato in sostituzione edilizia del preesistente 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 pianelle e massetto armato collegato al telaio portante.

- ❖ 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. Sulla falda esposta ad Est saranno posizionati/installati pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.
- ❖ 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 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 .
- ❖ In adiacenza al fabbricato fra i due corpi di fabbrica verrà realizzata una serra solare di circa mq. 20.00 come 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.

Sistemazione verde e piantumazioni

Il fabbricato allo stato attuale già presenta piantumazioni di alto e medio fusto nonché piante da frutto e oltre 30 piante di ulivo, per cui con la sua demolizione e ricostruzione saranno mantenuti tutte le attuali essenze e sarà regolato esternamente il perimetro del nuovo fabbricato con 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.

Chianciano Teme li 30 Marzo 2022

Il tecnico
(Ing. Damiano Rocchi)