

**paolabernardiniarchitetto**  
**via della Pace, 79, 53042 chianciano terme (si)**  
**3271962247 paolabernardiniarch@gmail.com**  
**paola.bernardini@pec.architetti.siena.it**

**PROGETTO PER PIANO DI RECUPERO** ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 ed art 25 NTA in riferimento al PIANO OPERATIVO approvato con Delibera di C. C. n° 15 del 2/3/2017 Scheda Norma Comparto C3

PROPRIETA': **Della Lena Patrizio** Strada della Vittoria, 43, 53042 Chianciano Terme (SI)

RELAZIONE TECNICA

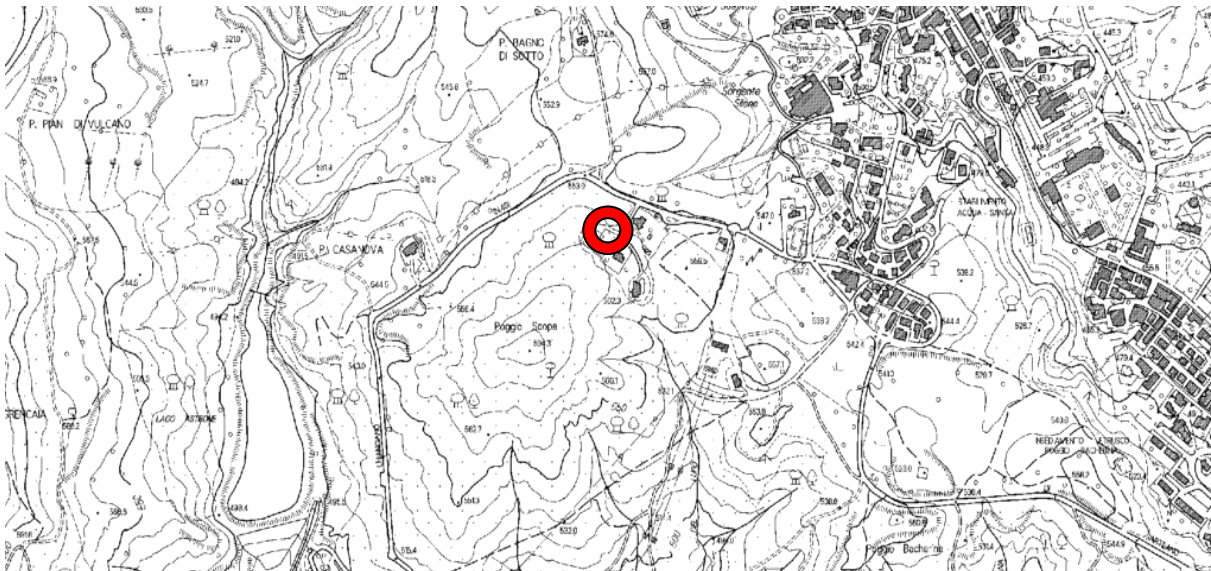
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Chianciano Terme, lì

**paolabernardiniarchitetto**

premessa :

L'immobile oggetto del presente Piano di Recupero è situato in Strada della Vittoria, in zona denominata "Le Piane", in area a sud del centro storico di Chianciano Terme in prossimità della strada che collega di collegamento con Siena denominata "Cassia"; identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme al Fg. 17, p.lla 127 sub.ni 1-2-3; all'interno dello strumento urbanistico comunale esso ricade in "ambito interagente con il tessuto insediativo, con funzione di servizio e qualificazione dell'immagine urbana e degli standard. La zona è caratterizzata da abitazioni isolate in territorio aperto prevalentemente agricolo. Il fabbricato attuale con destinazione d'uso artigianale ed agricola è costituito da un piano per un volume complessivo di 372.57 mc, l'intervento oggetto della presente relazione riguarda la trasformazione di parte del volume a destinazione residenziale attraverso modifiche interne. Non ci saranno modifiche al volume.



In data 26/2/2016 è stata presentata dalla proprietà una proposta di controdeduzione al Piano Operativo per poter eseguire un intervento di cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale, che è stata accolta favorevolmente.

L'intervento si esplicita attraverso l'approvazione di un piano attuativo, più precisamente con il presente Piano di Recupero di seguito illustrato nei suoi contenuti.

L'obiettivo è la riqualificazione edilizia, urbanistica e paesaggistica di aree connotate da degrado, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso.

progetto :

attualmente l'edificio è composto da un piano interrato con garage per il quale non è prevista nessuna modifica, né costruttiva, né di destinazione d'uso ed un piano fuori terra costituito da un vano artigianale, un vano accessorio alla residenza, un deposito, un wc ed un vano annesso agricolo.

**paolabernardiniarchitetto**  
**via della Pace, 79, 53042 chianciano terme (si)**  
**3271962247 paolabernardiniarch@gmail.com**  
**paola.bernardini@pec.architetti.siena.it**

Il cambio di destinazione da artigianale a residenziale comporta alcune trasformazioni interne per la realizzazione di vani utili abitabili nel rispetto di quanto disposto dalla Scheda Norma del POC per quanto riguarda le dimensioni massime realizzabili per l'unità abitativa di 75.00 mq. Le superfici eccedenti rispetto alla sul recuperabile ai fini residenziali saranno destinate a funzioni accessorie alla residenza. Tutti i locali in progetto rispettano i rapporti aero-illuminanti come da normativa (vedi tav. 5 pianta piano terra stato modificato). Il progetto risulta armonico per forma, dimensione, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è già dotato di impianto di riscaldamento e regolarmente allacciato all'acquedotto ed alla pubblica fognatura (vedi tav. 6 infrastrutture a rete). Pertanto non sono previsti interventi agli impianti esistenti.

Non sono previste modifiche ai prospetti, che manterranno inalterate le aperture esistenti, ed alla copertura.

Saranno previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione del giardino e delle aree verdi per le quali non potrà, comunque, essere utilizzata la risorsa idropotabile.

#### RILIEVO FOTOGRAFICO





**paolabernardiniarchitetto**  
**via della Pace, 79, 53042 chianciano terme (si)**  
**3271962247 paolabernardiniarch@gmail.com**  
**paola.bernardini@pec.architetti.siena.it**



2



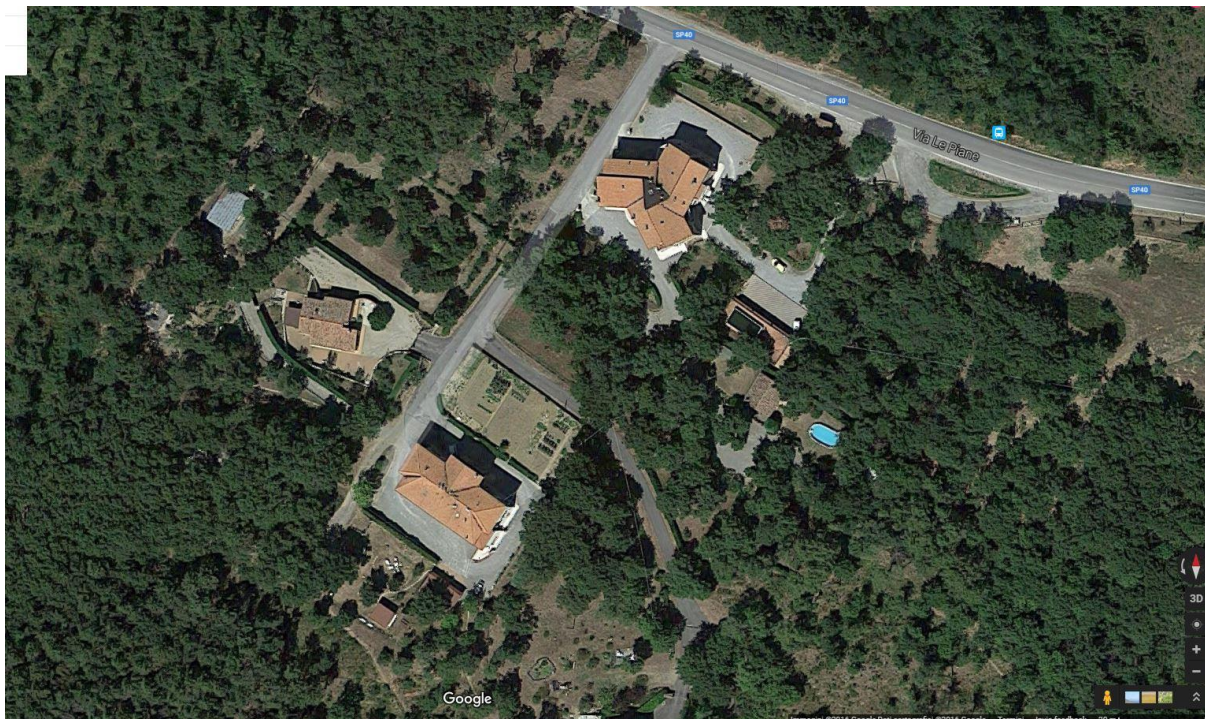
3



**paolabernardiniarchitetto**  
**via della Pace, 79, 53042 chianciano terme (si)**  
**3271962247 paolabernardiniarch@gmail.com**  
**paola.bernardini@pec.architetti.siena.it**



4



Al fine di un miglior inquadramento dell'intervento si riporta di seguito una breve cronologia degli atti autorizzativi che lo hanno interessato:

**paolabernardiniarchitetto**  
**via della Pace, 79, 53042 chianciano terme (si)**  
**3271962247 paolabernardiniarch@gmail.com**  
**paola.bernardini@pec.architetti.siena.it**

<b>N.</b>	<b>Titolo</b>	<b>Data</b>	<b>Riferimenti</b>	<b>Pos. n.</b>	<b>Oggetto (titolo così come riportato nell'atto)</b>
1	Concessione Edilizia	06/02/1997	319/97	242/15	Costruzione di edificio adibito ad attività artigianale non produttiva e annessi alla residenza di cui al P.d.R. approvato con Delibera di C.C. n.37 del 31/05/1996
2	Concessione Edilizia	25/10/1997	439	242/16	Variante in c.o. alla C.E. n.319/1997 del 06/02/1997 relativa alla costruzione di edificio adibito ad attività artigianale non produttiva e annessi alla residenza, da eseguirsi in Via della Vittoria
3	Concessione Edilizia	29/07/1998	61	242/18	Variante finale alla C.E. N.319/1997 relativa alla costruzione di un edificio a destinazione artigianale, di annesso agricolo e garage in Strada della Vittoria
4	Concessione Edilizia	29/03/2004	113	242/24	Realizzazione garage interrato Via della Vittoria, 13
5	CILA	16/02/2017	Prot. PEC		Lavori di manutenzione straordinaria ed inserimento pergolato

L'area ricade all'interno del bacino Arno, il cui ente competente è l'Autorità di Bacino del fiume Arno, analizzando la carta di pericolosità idraulica Stralcio n. 165mod. con Dec. S.G. n°46/09; n°67/11; n° 94/12; n°54/13, è possibile evincere come l'intervento ricada all'esterno delle aree perimetrate con livello di pericolosità idraulica.

Il progetto è coerente al contesto inteso come ambito di riferimento storico culturale. Riguardo l'incidenza paesistica del progetto si può in generale dare una valutazione positiva, poiché l'intervento non riguarda né incide minimamente sull'aspetto esteriore dell'edificio né sul resede esterno.