

# COMUNE DI CHIANCIANO TERME

-Provincia di Siena-

## LOTTIZZAZIONE ARTIGIANALE ASTRONE variante al P.d.L.

**RICHIEDENTE: Nuovo Consorzio di Lottizzazione Astrone**

PIANO ATTUATIVO ADOTTATO CON DELIBERA  
DI C.C. N. 6 DEL 25.01.06  
E APPROVATO CON DELIBERA DI C.C.  
N. 46 DEL 17.05.06

Geom. Claudio Bonari



IL FUNZIONARIO TECNICO  
(Ing. Giuliano Salfanelli)



Tavola n. **10**

**NORME TECNICHE DI PIANO**

Chianciano Terme 16.01.06

## 1. PREMESSE

Le norme del Piano di lottizzazione sono aggiornate tenendo presente:

### A. NORMATIVA PIANO ATTUATIVO ORIGINALE E SUCCESSIVE VARIAZIONI

- a. le norme di piano originali contenute nella relazione illustrativa di cui agli elaborati adottati ed approvati, con l'adozione del Piano di lottizzazione relativo all'area in oggetto adottato in data 18.08.1986 con delibera di C.C. n. 275 e definitivamente approvato in data 04.02.1988 con delibera di C.C. n. 45;
- b. la variante al Piano di lottizzazione e relativo schema di convenzione per il completamento delle opere di urbanizzazione che in data 29.11.1994 l'Amministrazione Comunale adottò con delibera di C.C. 180 e che approvò definitivamente in data 31.03.1995 con delibera di C.C. n.65;

### B. VARIAZIONI ALLE NORME DI P.R.G.

- a. la modifica all'art.48 che l'Amministrazione Comunale in data 21.12.1993 adottò con delibera di C.C. n. 185 e approvò definitivamente con delibere di C.C. n.106 in data 30.06.1994 e n.17 in data 11.01.1995.  
Tale modifica è divenuta esecutiva con la definitiva approvazione del P.R.G. da parte della Regione Toscana con delibera G.R.T. n.493 del 25.05.98.

## NORME TECNICHE DI PIANO

La normativa di piano è definita dai contenuti dell'art. 48 delle N.U.A. e dalle vigenti leggi nazionali e regionali, dal R.E. e sanitario.

- A- In particolare per i lotti n. <sup>1</sup>1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19 si hanno le seguenti destinazioni: stabilimenti ed impianti artigianali ed agricoli in genere quali magazzini, depositi, laboratori artigianali e medio industriali, aziende commerciali, ecc. con possibilità di eventuale alloggio per il proprietario o per il personale di custodia per ogni singolo lotto per una superficie massima di mq. 120, così come risulta dal P.L. approvato dall'Amministrazione Comunale.

Non saranno concessi ulteriori alloggi per nuovi frazionamenti, sotto qualsiasi ipotesi, né possibilità di divisione dell'unità abitativa approvata in altre più

---

<sup>1</sup> modifica inserita a seguito degli atti di cui al punto B.a. delle premesse

piccole.

L'ubicazione dell'alloggio deve essere progettata in modo da garantire le migliori condizioni rispetto alle fonti di disturbo ambientale.

I locali destinati a laboratorio o altra attività devono essere costruiti nel rispetto dei vigenti regolamenti edilizi e sanitari e nel rispetto delle vigenti normative di prevenzione incendi.

Gli indici urbanistici relativi ai singoli lotti sono i seguenti:

<u>indice di edificabilità fondiario</u>	If	= 2.5	mc/mq
<u>rapporto di copertura</u>	Ac/AI = K	= 0.45	
<u>altezza massima</u>	H	= 10.00	mt.
<u>distanza minima dai confini</u>	d1	= 10.00	mt.
<u>distanza minima dalle strade</u>	d3	= 10.00	mt.

I lotti, come definiti dal P.L. approvato, non potranno essere ulteriormente frazionati prima della domanda della singola concessione ad edificare.

I lotti contigui potranno essere accorpati per il massimo di due, con l'obbligo della presentazione di un progetto unitario *per la realizzazione di un unico organismo edilizio con destinazione d'uso esclusivamente artigianale e con la realizzazione di non meno di due unità immobiliari con superficie lorda massima di mq 1000 per ciascuna unità.*<sup>2</sup>

Trasferimenti di unità immobiliari frazionate potranno avvenire solo se tale frazionamento era previsto in progetto ed autorizzato dall'Amministrazione Comunale.

- B- Per il lotto n. 2 è anche ammessa la costruzione di un centro servizi, il quale potrà comprendere tutti i servizi generali del comparto come mensa, bar, sala riunione, sedi di imprese ed uffici contabili e di rappresentanza, con la possibilità di una sola unità abitativa della stessa superficie di quella prevista per gli altri lotti a destinazione artigianale.

Gli indici urbanistici relativi al detto lotto sono:

<u>Volume massimo</u>	V	= 5.000	mc. <sup>3</sup>
<u>rapporto di copertura</u>	Ac/AI = K	= 1/4	
<u>altezza massima</u>	H	= 10.00	mt.
<u>distanza minima dai confini</u>	d1	= 10.00	mt.
<u>distanza minima dalle strade</u>	d3	= 10.00	mt.

<sup>2</sup> precisazione adeguata al contenuto previsto al 5° comma dell'art.48 delle N.T.

<sup>3</sup> modifica inserita a seguito degli atti di cui al punto B.a. delle premesse.

## 2.0 TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie ammesse nella zona sono quelle individuate dalla odierna tecnologia di componenti prefabbricati in cemento armato o in acciaio, sia quelle tradizionali in strutture murarie in pietra o mattoni a faccia vista o in struttura portante in c.a. con tamponamenti, sia di tipo a pannelli prefabbricati con giunti orizzontali o verticali, sia di tipo tradizionale in muratura a facciavista o tamponamenti con forati leggeri, ma con l'obbligo di intonaco a cemento.

Gli edifici saranno preferibilmente del tipo mono o bi-piano, con sistemazione degli uffici e dell'appartamento in una unità edilizia integrata (integrata si intende realizzata con le stesse tipologie strutturali, paramento esterno e stesse finiture e coperture) con il volume destinato a laboratorio o magazzino.

Le coperture saranno del tipo a doppia pendenza o piane con manto di fibrocemento o impermeabilizzazione con tinte chiare, con esclusione delle tipologie a sheds.

Le tinteggiature e le coloriture delle facciate saranno obbligatoriamente eseguite con tonalità di colori terrosi e da concordarsi di volta in volta con l'Amministrazione Comunale.

I piazzali saranno mantenuti a breccino o asfaltati, e avranno pendenze contenute tra l'1 ed il 2 %, in modo che le acque meteoriche siano disciplinate e convogliate verso le parti più basse del lotto ed immesse nella rete fognante.

La quota d'imposta del pavimento finito del piano terra dell'edificio principale sarà posta a quota + 0.30 mt. rispetto alla quota più bassa del piazzale ove avviene l'immissione nella rete fognante.

Sono obbligatori gli allineamenti e le distanze dalle strade individuate nel planivolumetrico.

Le cancellate e le recinzioni di confine saranno del tipo sezione a T, oppure con griglie metalliche prefabbricate, con eventuali muretti in mattoni, pietra o cemento armato, non più alti di mt. 1.00 anche se sagomati a gradoni, la cui progettazione è integrata con il progetto dell'edificio.

Le aree e le scarpate che risulteranno libere dalle costruzioni e dai piazzali, dovranno essere mantenute in modo decoroso e tenute a verde con cespugliature di essenze locali come ginestre, rose, pittosforo, alloro ecc. e con piantumazione di alberi d'alto fusto, posti a mt. 3.00 dal confine, di essenze locali come cipresso, quercia, acacia ecc.