



**COMUNE DI CHIANCIANO
TERME**
PROVINCIA DI SIENA

Servizio Urbanistica Edilizia Privata,
Concessioni Minerarie, TPL



Chianciano Terme, 19.07.2022

OGGETTO: Piano Attuativo (P.d.R.) finalizzato alla rigenerazione di immobile sito in Strada della Chiana da adibire a civile abitazione ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 - Proprietà Lammardo. Individuazione zona di recupero e adozione art. 111 L.R. 65/2014.

DOMANDA: 30/03/2021 prot. 5173

Integrazioni definitive : 01.04.2022 prot. 5294

Proponente: Giuseppe Lammardo

INTERVENTO

Consiste nella demolizione di alcuni volumi accessori in parte di antica costruzione (ante 1967 in zona agricola in quel periodo) e in parte derivanti da condono edilizio, con recupero ai fini abitativi.

DESTINAZIONE ATTUALE DEL MANUFATTO: accessori agricoli

NUOVA DESTINAZIONE: residenza civile

Consistenza attuale:

SUL mq 58,98

H. Max (in gronda) m 3,55

Consistenza prevista:

invariata

Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 74/2013

L'edificio ricade in ambito agricolo di interesse storico interagente con il nucleo di antica formazione.

Piano Operativo vigente

L'edificio ricade in ambito agricolo di interesse storico interagente con il nucleo di antica formazione N.T.A. art. 42.

Ai sensi dell'art. 21 del P.O. comma 1 si dispone:

“ In presenza di un tessuto edilizio caratterizzato sia dalla presenza di edifici di interesse tipologico che di un'edilizia di recente formazione o caratterizzata da forti alterazioni, l'A.C. può individuare, all'interno del sistema insediativo urbano e rurale, ambiti di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. In tali ambiti gli interventi dovranno essere finalizzati al recupero ed alla riqualificazione del tessuto edilizio e delle relative aree di pertinenza, nel rispetto dei valori architettonici, tipologici e formali degli organismi edilizi storici, nonché delle relazioni con il contesto urbanistico e paesaggistico circostante. Qualora detti ambiti non siano delimitati negli elaborati grafici di P.O., dovranno essere prodotti specifici elaborati grafici e fotografici che evidenzino le specificità del tessuto e delle sue alterazioni, affinché gli interventi siano riconducibili a coerenti categorie di intervento, anche attraverso periodici atti di monitoraggio, da acquisire come integrazione del Quadro Conoscitivo ai sensi all'art. 21 LR 65/14. “

Inoltre all'art. 54 comma 4 delle N.T. il P.O. dispone che :

“In presenza delle condizioni espresse dalla legge relativa ad ambiti di degrado, di cui alla legge 457/78 e s.m.i., i proprietari potranno avanzare proposte per la formazione di piani di recupero in attuazione degli obiettivi di riqualificazione urbana del Piano.

Qualora gli interventi siano ricondotti all'interno delle categorie e delle funzioni già ammissibili nel piano operativo, l'approvazione del piano di recupero non implica variante allo strumento di pianificazione urbanistica.“

VINCOLI: non sono presenti vincoli

CATEGORIA INTERVENTO: SOSTITUZIONE EDILIZIA - NUOVA COSTRUZIONE

VERIFICA CONFORMITA' STATO ATTUALE: CONFORME AI PRECEDENTI TIOLI EDILIZI REPERITI

DISTANZA DALLE STRADE: mt 10

DISTANZA CONFINI PRIVATI MT 5

DISTANZA PARETI FINESTRATE 10 MT: non rileva

PARCHEGGI PERTINENZIALI L.122/89: verificati

CONVENZIONE/ATTO D'OBBLIGO: presente in bozza (da integrare)

OBBLIGHI D.LEG.VO 28/2011: da verificare in fase di progetto

NORMATIVA SPECIFICA DELLA ZONA DI RECUPERO:

Vedere norme allegate agli elaborati del P.d.R.

La normativa del Piano Attuativo, dovrà essere integrata come specificato nelle prescrizioni di seguito indicate.

ESAME COMMISSIONE EDILIZIA: Parere CEO del 28.04.2022 verb. N.4:

parere : Parere favorevole, concordando con le seguenti prescrizioni risultanti dall'istruttoria dell'U.T.C.:

1. *Le norme Tecniche del P.A. proposte dovranno essere integrate con i seguenti contenuti:*
 - *In fase progettuale dovrà essere adeguatamente esplicitato il dimensionamento dei volumi tecnici in base agli impianti tecnici presenti;*
 - *Il posizionamento dei nuovi accessi dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente titolare della strada;*
 - *La progettazione dovrà essere conforme alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente;*
2. *In merito allo schema di convenzione proposto inoltre:*
 - *Dovrà essere precisato all'art. 7 che eventuali modifiche del sedime di ricostruzione del fabbricato non dovranno comunque comportare completa delocalizzazione dei volumi rispetto alla soluzione proposta negli elaborati del Piano approvata;*
 - *Dovranno essere aggiornati i riferimenti agli strumenti urbanistici vigenti;*
 - *Il membro della Commissione Dott. Geol. Alessandro Pizzetti ricorda inoltre che il progetto esecutivo dovrà essere supportato dalla relazione geologica-sismica-idraulica redatta ai sensi della D.P.G.R. 19/01/2022, n. 1/R - Disciplina sulle modalità di svolgimento delle attività di vigilanza e verifica delle opere e delle costruzioni in zone soggette a rischio sismico (vigore 20/02/2022), poiché la DPGR 36/R/2009 citata nella relazione di fattibilità (pg. 31) è stata abrogata.*

RELAZIONE ISTRUTTORIA:

La proposta di individuazione di zona di recupero ai sensi degli artt. 21 e 54 delle N.T. risulta finalizzata al recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, attraverso la deruralizzazione del complesso esistente, la demolizione dei volumi e la successiva ricostruzione ad uso abitativo.

Le condizioni di degrado, sia fisico (condizioni statiche precarie, inadeguatezza tipologica rispetto alle esigenze funzionali, usura del tempo) sia igienico, sia socioeconomico (sottoutilizzazione e abbandono) sono ben evincibili dalla documentazione fotografica. Il complesso si trova ai margini dell'area urbana con presenza di edifici residenziali, nelle vicinanze del nucleo storico.

La proposta di recupero si pone come obiettivo la riqualificazione edilizia, urbanistica e paesaggistica dell'area e l'intento di riqualificazione si concretizza attraverso le scelte progettuali che sembrano adeguate al contesto sia a scala generale che a scala di dettaglio (scelta tipologica, impiego di energie alternative, risparmio energetico, uso dei materiali, finiture adeguate, coloriture, arredi ecc.).

La soluzione progettuale del P.dR dialoga in modo adeguato con i caratteri rurali della campagna, attraverso riferimenti tipologici contemporanei nel rispetto del contesto rurale in cui si va ad inserire.

Il progetto non interferisce con punti di visuale significativi, nel rispetto della morfologia dei luoghi. Si prevede l'utilizzo di **fonti di energia rinnovabile**.

Il P.d.R. e' di massima coerente con quanto disposto dalle norme e dagli indirizzi del P.O., a condizione che siano assolte le prescrizioni contenute nell'istruttoria della pratica e recepite dalla Commissione Edilizia come da parere sopra citato.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

Trattandosi di individuazione di nuova zona di recupero, pertanto di Piano attuativo non risulta già inserito nelle previsioni del P.O., pur essendo stato regolarmente valutato il P.O. ai fini ambientali, lo stesso non rientra nell'ambito di esclusione dall'assoggettabilità a VAS disposto dall'art. 5 bis comma 2 Legge Regionale n. 10/2010.

Ai sensi dell'art. 5 comma 4 bis della L.R. 10/2010, per la verifica di assoggettabilità a VAS di strumenti attuativi di piani o programmi si applicano le disposizioni dell'articolo 12, comma 6 del d.lgs.152/2006, ovvero:

“La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.”

L' Organo competente comunale ai sensi dell'art. 12 D. Leg.vo 152/2006 risulta essere la Commissione per il Paesaggio integrata da n. 2 tecnici dell'A.C. (Geom. Beatrice Bistarini e Ing. Danilo Volpini Saraca).

Per quanto sopra il P.A. è stato sottoposto alla procedura di valutazione all'assoggettabilità alla VAS L.R. 10/2010e in data 25.05.2022 è stato trasmesso ai membri della suddetta autorità competente il documento preliminare di VAS sopra citato.

La stessa autorità competente provvedeva attraverso il Responsabile del Servizio Urbanistica Edilizia Privata, nonché Responsabile del procedimento di VAS Arch. Anna Maria Ottaviani, alla trasmissione del documento agli enti competenti in materia ambientale, al fine della richiesta di parere di cui all'art. 12 comma 2 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, concordando con il suddetto Responsabile del procedimento di individuare (data la natura modesta del piano, l'ambito territoriale interessato e gli interventi previsti) quali soggetti competenti in materia ambientale per la procedura di cui si tratta la Regione Toscana e la Provincia di Siena. Nei trenta giorni seguenti la trasmissione non risultano pervenuti pareri dagli Enti competenti suddetti.

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. 5/R del 30/01/20);
- 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. 5/R del 30/01/20;

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.d.R. (da integrare come da parere Commissione Edilizia)