

COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA  
Provincia di Siena

## PIANO DI RECUPERO

Trasferimento di volumetrie ai sensi dell'art. 21.11 delle NTA del RU



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Documento integrato a seguito del recepimento dei pareri espressi dalla  
Conferenza di servizi di cui all'art. 23 del PIT e  
dall'Autorità competente in materia di VAS

NOVEMBRE 2016

COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA  
Provincia di Siena

## PIANO DI RECUPERO

Trasferimento di volumetrie ai sensi dell'art. 21.11 delle NTA del RU

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Proprietà:

Sig. Thierry Semichon Hobaica

Sig.ra Gessica Gusi

Progetto:

Arch. Giulia Marzocchi

Arch. Fabrizio Milesi

Studio tecnico geom. Andrea Marzocchi,

Via V. Emanuele 38 - 53023 Campiglia d'Orcia



*Le presenti norme tecniche di attuazione sono costituite dalla copertina, dal presente foglio e dal testo, costituito da fogli stampati solo sul fronte e numerati da 2 a 5.*

### **Art. 1. Ambito di attuazione**

Il Piano di recupero disciplina gli interventi previsti all'interno degli insediamenti denominati *presso Salcione* (Insediamento A) e *Podere Colombaio* (Insediamento B), localizzati nel territorio rurale del Comune di Castiglione d'Orcia e individuati rispettivamente con il n. 399 e il n. 108 nell'Allegato *Anagrafe degli insediamenti in territorio rurale* di cui all'art. 32 delle NTA del RU comunale, così come individuati nella TAV\_01, *Ambito territoriale di riferimento: analisi del contesto paesistico e beni paesaggistici* e nella TAV\_02, *Ambito di Piano*.

### **Art. 2. Elaborati del Piano di recupero**

Gli elaborati che costituiscono il Piano di recupero sono i seguenti:

- Norme tecniche di attuazione
- Relazione tecnica illustrativa
- Elaborati grafici in formato A1:
  - TAV\_01, *Ambito territoriale di riferimento: analisi del contesto paesistico e beni paesaggistici*;
  - TAV\_02 - *Ambito di Piano*;
  - TAV\_03 - Planimetria generale dell'intervento A. Stato di fatto e stato di progetto;
  - TAV\_04 - Planimetria generale dell'intervento B: stato attuale dell'insediamento;
  - TAV\_05 - Planimetria generale dell'intervento B: stato di progetto dell'insediamento;
  - TAV\_05b - Planimetria generale dell'intervento B: stato di progetto dell'insediamento (modifiche giugno 2016);
  - TAV\_06 - Progetto architettonico. Piante, prospetti e sezioni;
  - TAV\_06b - Progetto architettonico. Piante, prospetti e sezioni (modifiche giugno 2016)

### **Art. 3. Interventi previsti**

Il Piano di recupero prevede i seguenti interventi:

- 1) Insediamento A:
  - a) completa demolizione dei manufatti edilizi presenti all'interno dell'insediamento e successivo ripristino a verde delle aree così recuperate con messa a dimora di essenze arbustive autoctone;
  - b) interventi di ripristino delle murature in pietra a secco già presenti all'interno dell'insediamento.
- 2) Insediamento B:
  - a) realizzazione di un nuovo edificio destinato a residenza con annesso deposito;
  - b) realizzazione di un nuovo edificio in aderenza all'annesso esistente da adibirsi a box auto o altre funzioni di servizio alla residenza principale.

### **Art. 4. Dati dimensionali degli interventi previsti**

In relazione agli interventi di cui all'art. 3, si riportano i seguenti dati dimensionali:

- Insediamento A:

Totale volumetrie da demolire: mc 313,46.

- Insedimento B:

- a) SUL a destinazione residenziale: mq 51,07;  
SUL da destinare a magazzino/deposito: mq 43,03;  
Sup. coperta: mq 94,10  
Vol. lordo: mc 219,25  
Hmax ammessa: m 3,75
- b) SUL da destinare a box auto e accessori : mq 45,00  
Vol. lordo: mc 87,75  
Hmax ammessa: m 3,60

### **Art. 5. Modalità di attuazione**

Il Piano di recupero è attuato dai proprietari, o aventi titolo, delle aree interessate dagli interventi previsti, secondo le modalità definite dalle presenti norme.

L'attuazione del Piano di recupero è subordinata alla sottoscrizione di una Convenzione, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, redatta nel rispetto delle disposizioni di cui alle presenti norme, contenente l'obbligo di completare lo spostamento della condotta di distribuzione idrica interferente con l'ubicazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero.

L'attuazione del Piano di recupero, da realizzarsi necessariamente con intervento unitario che preveda l'integrale attuazione degli interventi di cui all'art. 3, è soggetta a permesso di costruire secondo le procedure e gli adempimenti previsti dalla L.R. 65/2014 e dal Regolamento edilizio.

Il Piano di recupero è realizzato entro 10 anni dalla sua approvazione. Decorso tale termine, il piano diviene inefficace per la parte non ancora attuata.

### **Art. 6. Disciplina degli interventi**

Tutti gli interventi sono eseguiti in conformità con quanto previsto dal presente Piano di recupero, dagli strumenti urbanistici vigenti e dal Regolamento edilizio.

Tutti gli interventi sono eseguiti facendo ricorso a tecniche e materiali compatibili con le caratteristiche e le specificità paesaggistiche e ambientali proprie del contesto di riferimento, facendo ricorso prioritariamente a materiali locali e riciclabili.

La progettazione dovrà essere improntata e la realizzazione degli interventi di demolizione e recupero dovrà essere condotta applicando i criteri della demolizione selettiva, in modo da prevenire la formazione dei rifiuti e la loro pericolosità ed incentivare il riutilizzo delle componenti riutilizzabili ed il recupero delle frazioni inerti.

Il progetto è corredato da un piano di gestione dei rifiuti derivanti dall'attività di demolizione e del materiale da scavo, anche nell'ipotesi di un suo eventuale riutilizzo nell'ambito degli interventi previsti. In tal caso, il progetto è corredato da un Piano di Utilizzo del materiale da scavo redatto ai sensi delle normative vigenti.

Tutte le opere di scavo devono essere eseguite nel rispetto del profilo naturale dei terreni, evitando modifiche al sistema di drenaggio naturale e conservando i canali di deflusso delle aree circostanti il comparto.

Di seguito si riportano le disposizioni specifiche previste in relazione a ciascuno degli insediamenti oggetto degli interventi.

### **1. Insediamento A**

Le demolizioni, effettuate nel rispetto delle disposizioni di cui al D.L. 9 aprile 2008, n. 81, devono essere opportunamente programmate al fine di minimizzare i rischi, le emissioni acustiche e il sollevamento di polveri. Eventuali materiali riutilizzabili devono essere opportunamente puliti, custoditi, trasportati ed ordinati nei luoghi di deposito previsti.

Il ripristino delle aree precedentemente occupate dai manufatti demoliti sarà effettuato tramite inerbimento naturale con specie spontanee o, in alternativa, con copertura del terreno con cotico erboso permanente e messa a dimora di essenze arbustive autoctone.

Gli interventi di rinaturalizzazione dell'area saranno effettuati adoperando, nelle sistemazioni esterne, specie autoctone arbustive arboree simili a quelle dell'ambiente circostante per ridurre l'artificialità, limitando al massimo le alterazioni morfologiche ed i conseguenti inserimenti di muri di contenimento.

Il ripristino delle murature esistenti in pietrame a secco, così come individuate nella TAV\_03, sarà effettuato con tecniche tradizionali, ricorrendo prioritariamente a pietrame reperito in loco.

### **2. Insediamento B**

Gli interventi di nuova costruzione previsti saranno realizzati in conformità con il progetto architettonico di cui alla TAV\_06b.

Sono ammesse lievi modifiche a quanto riportato in tale elaborato, fatti salvi i parametri di cui all'art. 4 e le disposizioni specifiche di cui al presente articolo, a condizione che queste non determinino variazioni significative in relazione alla localizzazione, all'impianto planivolumetrico e all'aspetto esteriore dei manufatti.

Le coperture dei manufatti, adeguatamente impermeabilizzate e termicamente isolate, saranno realizzate preferibilmente con struttura in legno, con manto necessariamente realizzato in coppi e tegole, con pendenze delle falde non superiori al 35%.

Canali di gronda e pluviali saranno realizzati preferibilmente incassati nelle murature. Eventuali elementi posizionati all'esterno saranno necessariamente realizzati in rame.

Le pareti esterne saranno necessariamente realizzate con finitura in pietra faccia a vista, ricorrendo a soluzioni coerenti e armoniche con le caratteristiche degli edifici esistenti. E' ammesso il ricorso a elementi laterizi per la realizzazione di grigliati o altri elementi decorativi di facciata.

Gli elementi di finitura quali davanzali, soglie, cimase, inferriate e ringhiere dovranno essere progettati secondo criteri compositivi unitari, compatibili con le caratteristiche locali e caratterizzati da coloriture omogenee per tinta e tonalità.

Le facciate degli edifici dovranno mantenere le caratteristiche di omogeneità e ripartizione equilibrata delle aperture.

Gli infissi esterni saranno realizzati preferibilmente in legno o, in alternativa, in profilato metallico preverniciato di colore scuro (grigio canna di fucile, nero, testa di moro, corten), escludendo qualsiasi forma di anodizzazione o di satinatura. Per i dispositivi di oscuramento è ammessa

esclusivamente l'installazione di persiane e scuretti interni in legno, nelle forme tradizionali, ricorrendo preferibilmente a soluzioni 'a scomparsa'.

Le pavimentazioni esterne saranno realizzate con materiali compatibili con le caratteristiche e le specificità locali, armonicamente integrate con le sistemazioni esterne già esistenti, nell'ottica del massimo contenimento dei livelli di impermeabilizzazione dei suoli.

I volumi tecnici devono essere progettati nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili, raggiungendo una soluzione unitaria ed architettonicamente omogenea ed armonica con il resto dell'edificio e con l'ambiente. Gli impianti tecnologici esterni a servizio dell'edificio dovranno essere necessariamente schermati e non risultare visibili dalla pubblica viabilità. Non è ammessa l'installazione di gruppi di refrigerazione e/o riscaldamento o altri impianti sulla facciata principale dell'edificio.

Nella realizzazione degli impianti e servizi, dovrà essere di preferenza eseguito l'occultamento alla vista di cavi e condutture, seguendo come criteri guida calate verticali, realizzazione di condotte sottotraccia, cavidotti interrati e nicchie nelle murature, provviste di sportello dello stesso colore della facciata. Gli allacciamenti alle reti pubbliche dovranno avvenire nei punti ritenuti idonei secondo le indicazioni degli enti gestori e dell'ufficio comunale, posizionati in modo da garantire il funzionamento della nuova rete e della rete esistente, con posa in opera di tubazioni di diametro adeguato, calcolato tenendo conto delle necessità generali della rete.

Il progetto dovrà prevedere opportuni sistemi di smaltimento delle acque meteoriche, valutando l'opportunità di installare un sistema di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche per consentirne l'impiego per usi compatibili ai sensi delle vigenti normative.

Il progetto delle sistemazioni esterne, necessariamente riferito all'intero insediamento, dovrà essere armonicamente integrato con le sistemazioni già esistenti e coerente con il contesto paesaggistico di riferimento, evitando cesure, impermeabilizzazioni, alterazioni vegetazionali con introduzione di specie non autoctone. Gli interventi, limitati alla realizzazione di percorsi, spazi di relazione e per attività ricreative all'aperto, minimamente attrezzati, saranno realizzati con criteri di integrazione paesaggistica, nell'ottica del massimo contenimento dei livelli di impermeabilizzazione del suolo e nel rispetto del disegno generale delle sistemazioni esistenti, evitando in ogni caso l'introduzione di elementi non compatibili con le caratteristiche morfologico insediative di Podere Colombaio e con il contesto rurale di riferimento.

L'eventuale realizzazione di elementi di corredo dei manufatti e di arredo esterno, nel rispetto delle presenti disposizioni, è ammessa limitatamente a arredi da giardino e orto o altri manufatti leggeri, di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità. Tali manufatti saranno realizzati preferibilmente in legno o, in alternativa, in profilato metallico di colore scuro. Eventuali colorazioni saranno da scegliersi nelle tonalità del bianco, crema, ocra, rosso mattone o legno naturale, fatti salvi gli elementi oggettivamente non rilevanti dal punto di vista percettivo. Sono comunque da escludersi installazioni di manufatti con caratteristiche chiaramente riconducibili a un contesto urbano o a uno specifico 'stile' estraneo al contesto di riferimento, ovvero suscettibili di alterare in maniera significativa la percezione del corpo di fabbrica principale, sia dall'interno che dall'esterno dell'insediamento.

L'area interessata dall'intervento, una volta attuato il Piano di Recupero, sarà soggetta alla disciplina generale degli insediamenti prevista dallo strumento vigente.