

# STUDIO INGEGNERIA-ARCHITETTURA

Via Lelio e Fausto Socino n°9 - 53100 SIENA - tel.+390577280191 fax +390577271118 Email info@studioluchini.it

Comune:

**MONTERIGGIONI**

Progetto:

**PIANO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA VILLETTA  
MONOFAMILIARE IN LOCALITA' SAN DALMAZIO NELL'AREA  
DENOMINATA RI23 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Committente:

**Elisabetta LUCHINI**

Il Progettista:

**Dott. Ing. Leonardo LUCHINI**

Contenuto:

**RELAZIONE GENERALE, NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE,  
INQUADRAMENTO URBANISTICO, ESTRATTI DEL P.T.C.P.,  
ELABORATI GRAFICI e DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Fascicolo:

**UNICO**

Composto da:

**7 pagine  
8 tavole**

Data:

**Marzo 2015**

Formato:

**A3**

Scala:

**varie**

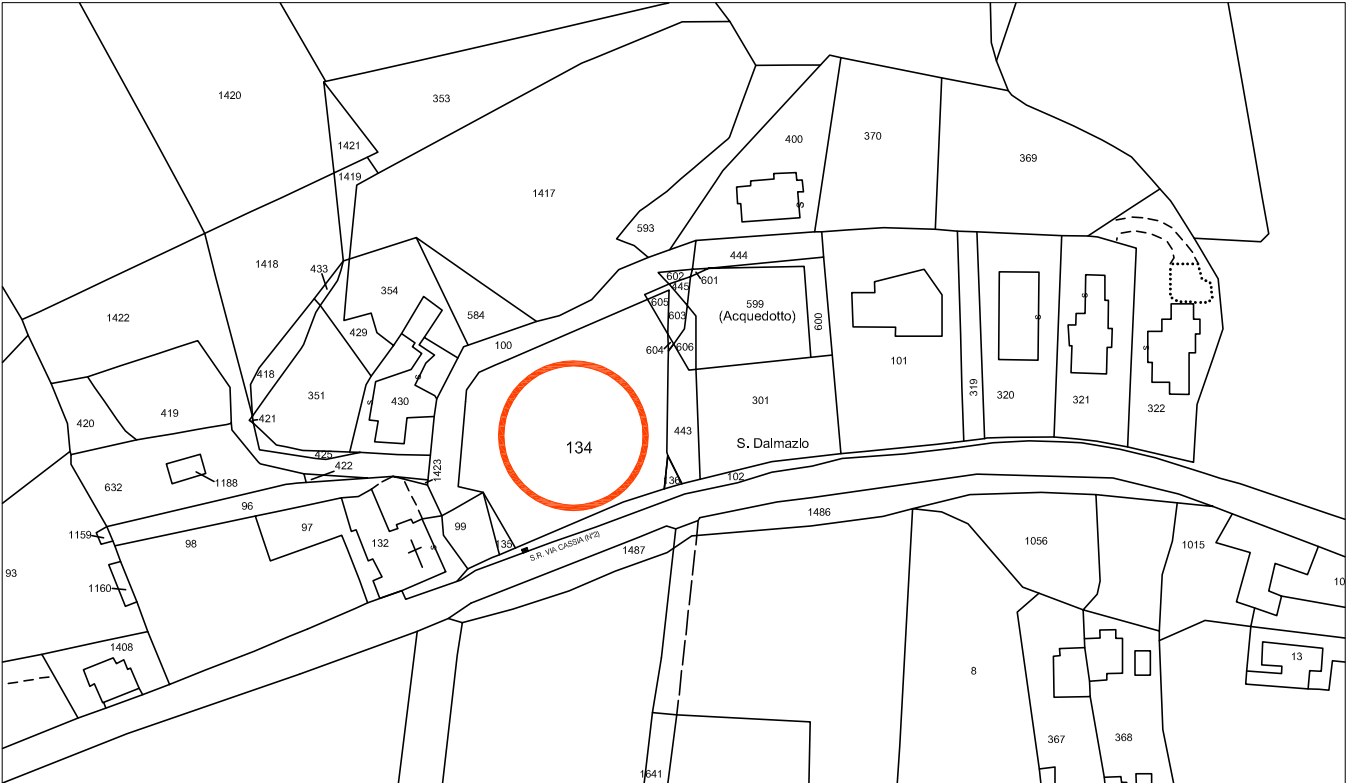


ESTRATTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO



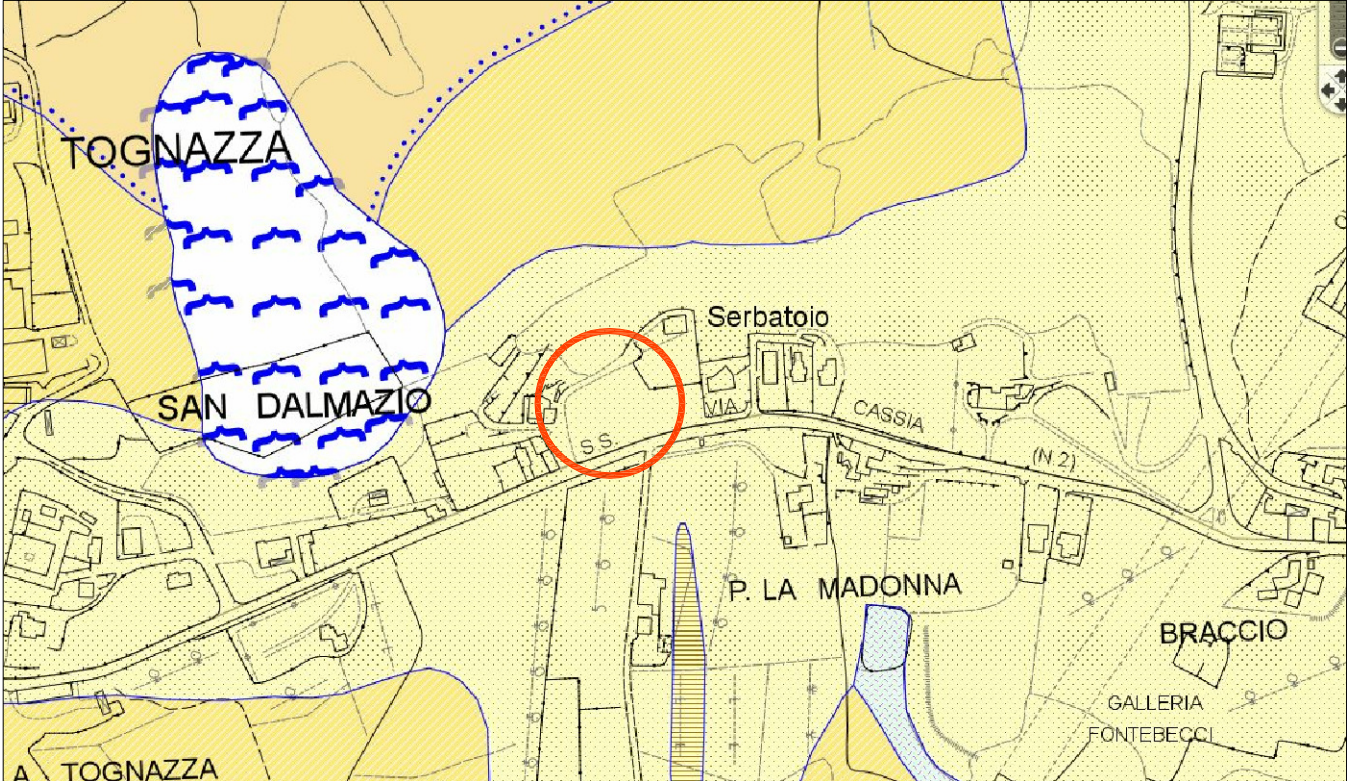
Scheda Norma n.7 NI23 - Artt. 30 delle NTA

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



Foglio 89, Particella 134

ESTRATTO DEL PTCP: Geologia



Sabbie e arenarie

ESTRATTO DEL PTCP: Permeabilità



Classe 3a - media

<div>PROGETTISTA: Dott. Ing. LEONARDO LUCHINI</div> <div>Via Lelio e Fausto Socino, 9 - 53100 SIENA</div> <div>Tel.: +390577280191</div> <div>Fax: +390577271118</div> <div>E-mail: info@studioluchini.it</div>	<div>COMMITTENTE: ELISABETTA LUCHINI</div>	<div>PIANO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA VILLETTA MONOFAMILIARE</div> <div>IN LOCALITA' SAN DALMAZIO NELL'AREA DENOMINATA RI23</div> <div>DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE</div>		01
		<div>OGGETTO: ESTRATTO R.U., DI MAPPA e PTCP</div>		
		<div>DATA:</div> <div>Marzo 2015</div>	<div>SCALA:</div> <div>varie</div>	

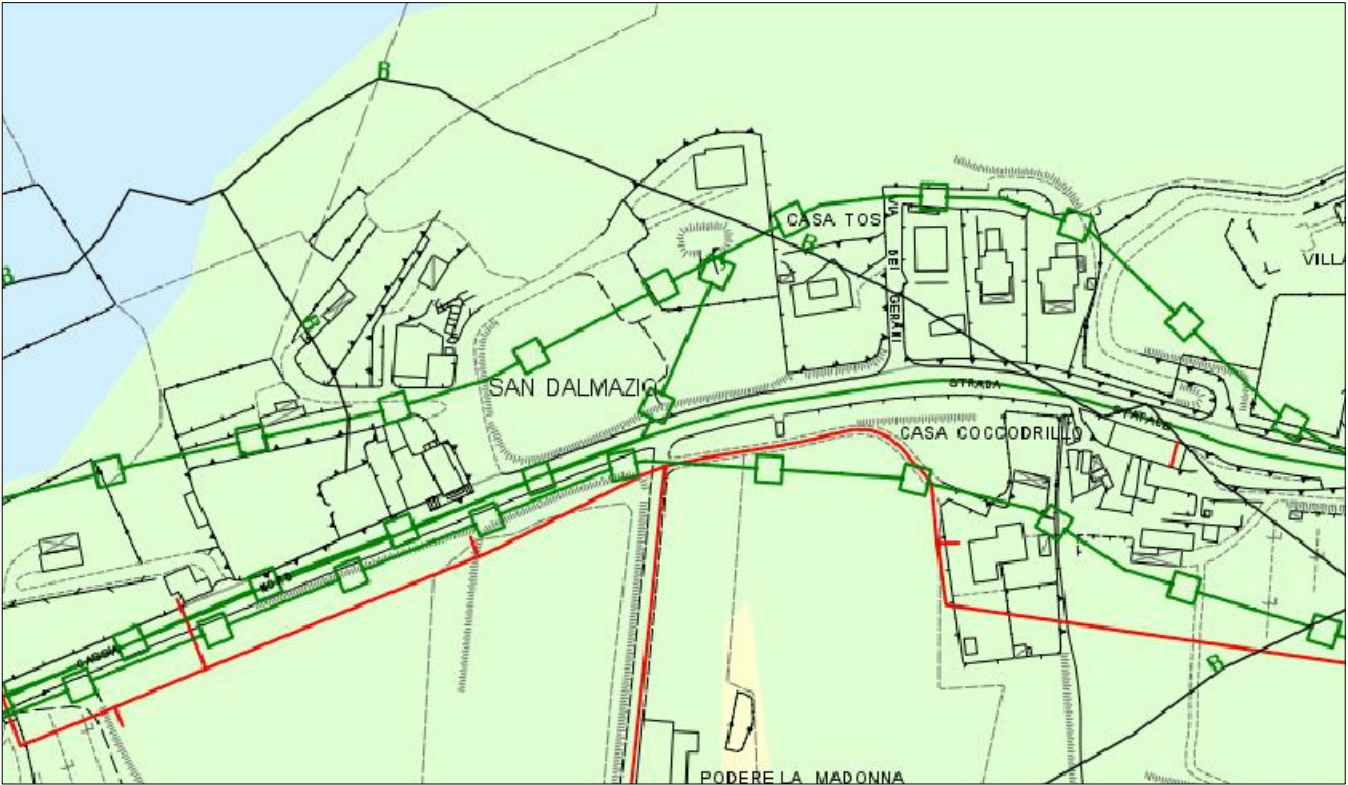


ESTRATTO DEL PTCP: Vulnerabilità intrinseca



Classe 3 - medio bassa

ESTRATTO DEL PTCP: Vulnerabilità integrata

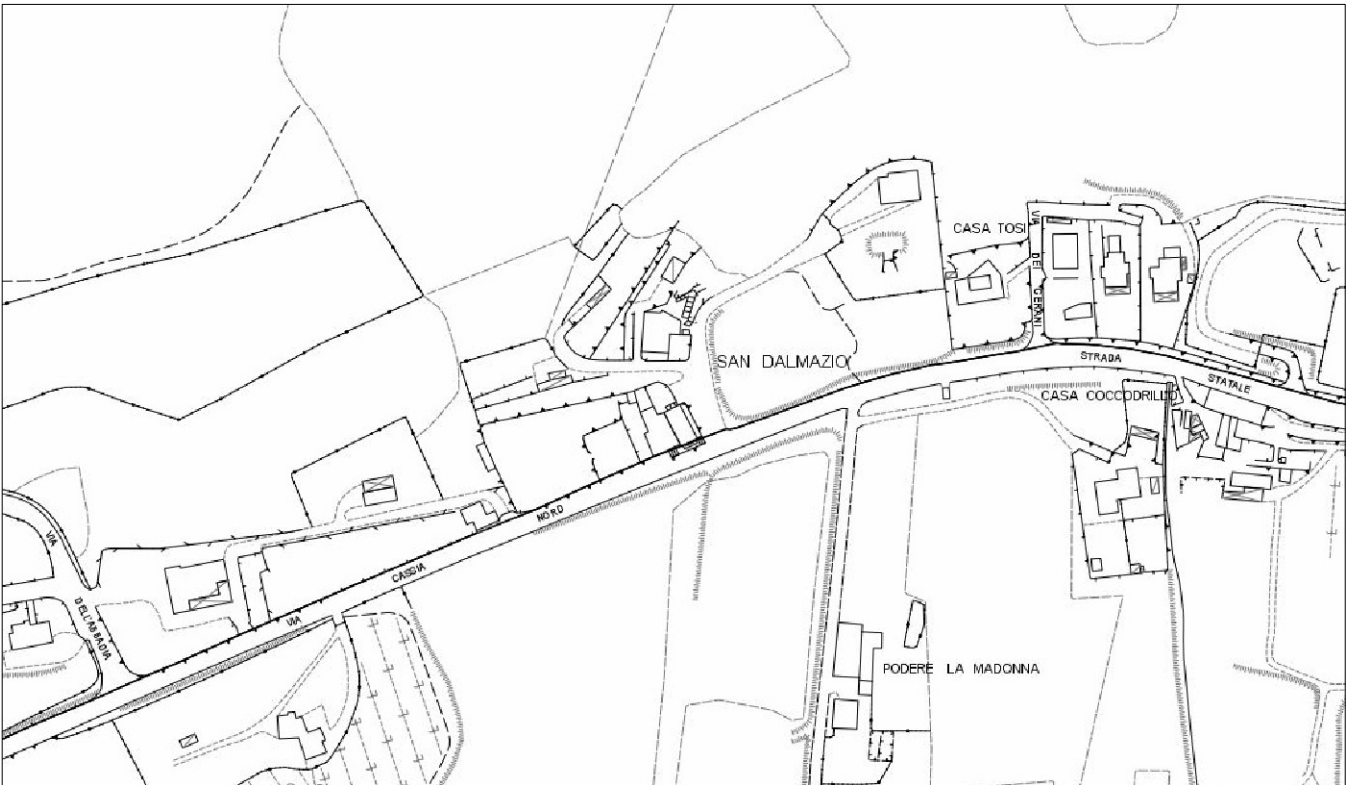


Acquedotto (colore verde) e metanodotto (colore rosso)

CATASTO LEOPOLDINO



ESTRATTO DEL CTR



PROGETTISTA: Dott. Ing. LEONARDO LUCHINI Via Lelio e Fausto Socino, 9 - 53100 SIENA Tel.: +390577280191 Fax: +390577271118 E-mail: info@studioluchini.it	COMMITTENTE: ELISABETTA LUCHINI	PIANO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA VILLETTA MONOFAMILIARE IN LOCALITA' SAN DALMAZIO NELL'AREA DENOMINATA RI23 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE	
		OGGETTO: ESTRATTI DEL PTCP, LEOPOLDINO e CTR	
		DATA: Marzo 2015	SCALA: varie

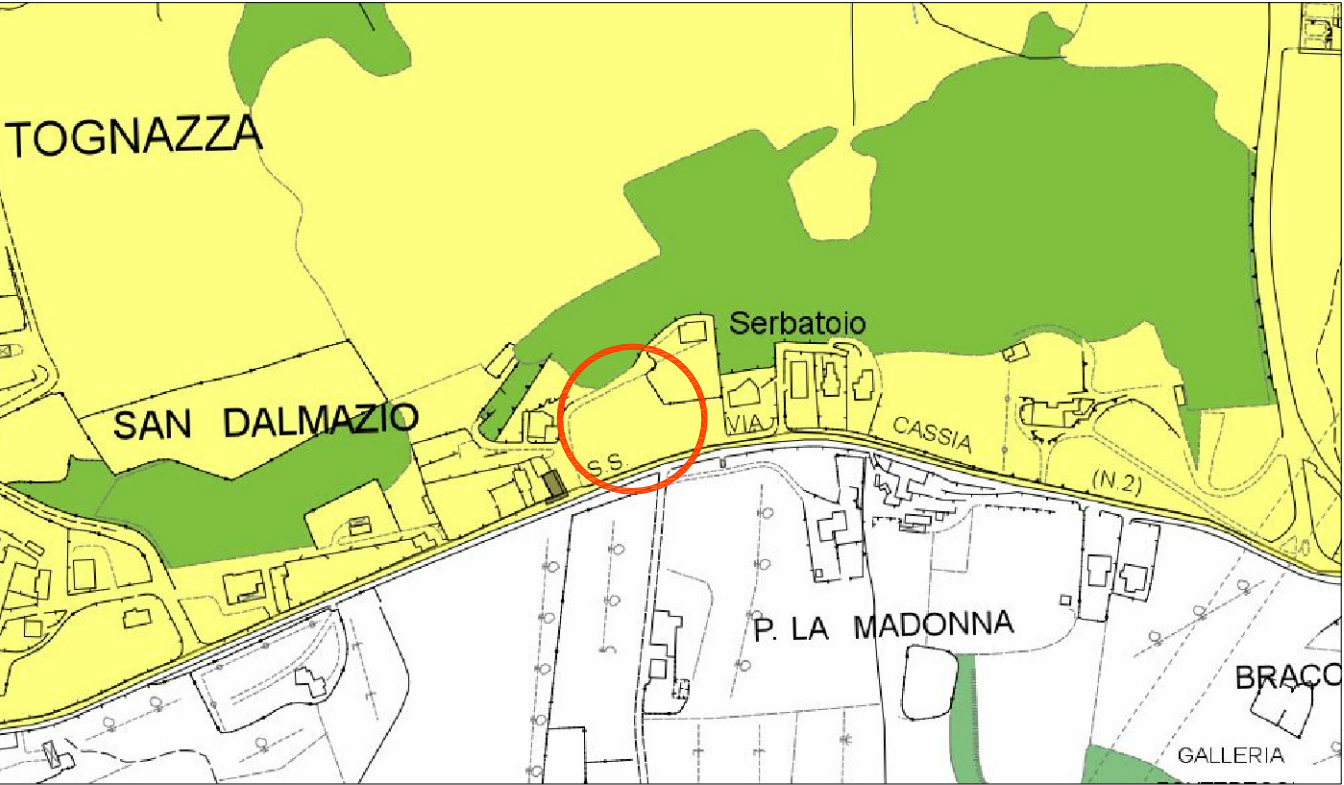


VINCOLO PAESAGGISTICO






Codice vincolo 56-1966a n. 9052253

VINCOLO PAESAGGISTICO e MONUMENTALE



DECRETO MINISTERIALE 04 FEBBRAIO 1966



**TESTO DEL PROVVEDIMENTO**

DECRETO MINISTERIALE 4 FEBBRAIO 1966

**Dichiarazione di notevole interesse pubblico di zone site nel territorio del comune di Monteriggioni (Siena).**

Il Ministro per la pubblica Istruzione vista la legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali;

visto il regolamento approvato con regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357, per l'applicazione della legge predetta;

esaminati gli atti;

considerato che la commissione provinciale di Siena per la protezione delle bellezze naturali, nella adunanza del 7 novembre 1963, ha incluso nell'elenco delle cose da sottoporre alla tutela paesistica compilato al sensi dell'art. 2 della legge sopracitata, le zone della "Tognazza" e "Fontebeco" in comune di Monteriggioni;

considerato che il verbale della suddetta commissione è stato pubblicato nei modi prescritti dall'art. 2 della predetta legge, all'albo del comune di Monteriggioni (Siena);

visto che nessuna opposizione è stata presentata, a termini di legge, avverso la predetta proposta di vincolo;




considerato che il vincolo comporta, in particolare, l'obbligo da parte del proprietario, possessore o detentore, a qualsiasi titolo, dell'immobile ricadente nella località vincolata, di presentare alla competente soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualunque progetto di opere che possano modificare l'aspetto esteriore della località stessa;

ricognosciuto che le zone predette hanno notevole interesse pubblico perché costituendo un caratteristico brano del paesaggio senese dolcemente ondulato nell'alternarsi delle verdi colline punteggiate dalle macchie scure dei cipressi, dai rustici poderi e dalle antiche ville; formano una serie di quadri naturali di notevole bellezza, godibili da numerosi punti di vista accessibili al pubblico ed in particolare dalle Stadii Cassia e Chiantigiana;

decreta:

le zone site nel territorio del comune di Monteriggioni (Siena) dette "Tognazza" e "Fontebeco" hanno notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, e sono quindi sottoposte a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.

Tali zone sono delimitate nel modo seguente: della località "Fontebeco" seguendo in direzione nord-est la statale n. 222 Chiantigiana fino all'incontro della Strada Vicinale del Giardino e lungo questa fino alla Strada Campestre della Vecchia Stazione. Lungo quest'ultima strada, in direzione ovest fino ad incontrare la ferrovia Siena - Poggibonsi. Da questo punto, in direzione sud-ovest risalendo il fosso delimitato a sud dalle particelle 5, 6, 7, 122, 55, 56 e 57 del foglio 90 fino all'incontro della Strada Comunale delle Badesse in prossimità del cimitero di Utopini. Quindi in direzione nord, lungo la Strada delle Badesse, per una lunghezza di m. 120, poi in direzione ovest lungo la strada campestre fino al "Fosco" e lungo questo fino ad incontrare il "Fosco della Ruota". Risalendo detto fosso fino alla strada per il Podere "Cerro" e lungo detta strada, in direzione nord,



fin alla omonima casa colonica. Da qui in direzione ovest, lungo la strada campestre fino al "Fosco Legni". Seguendo il fosso medesimo in direzione ovest prima e sud poi, fino all'incontro della Stadii Cassia n. 2. Quindi in direzione est, lungo la statale medesima fino ad incontrare la località "Fontebeco", punto di partenza.

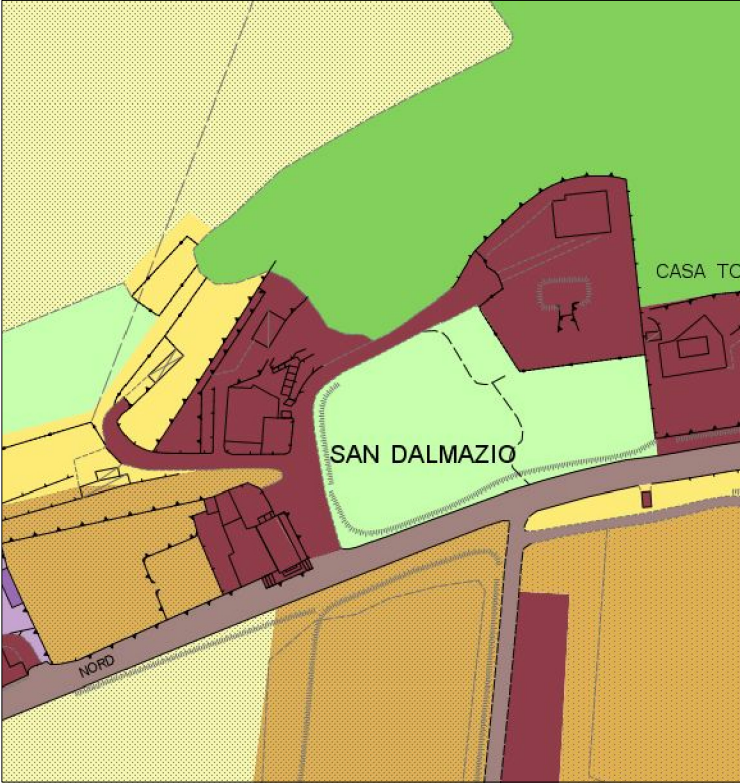
Il presente decreto sarà pubblicato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del regolamento 3 giugno 1940, n. 1357, nella gazzetta ufficiale insieme con il verbale della commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali di Siena.

La soprintendenza ai monumenti e gallerie di Siena curerà che il comune di Monteriggioni provveda all'iscrizione della gazzetta ufficiale contenente il presente decreto all'albo comunale entro un mese dalla data della sua pubblicazione, e che il comune stesso tenga a disposizione degli interessati, altra copia della gazzetta ufficiale, con la planimetria della zona vincolata, giusta l'art. 4 della legge sopracitata.

La soprintendenza comunicherà al ministero la data della effettiva effusione della gazzetta ufficiale stessa.

Roma, addì 4 febbraio 1966

ESTRATTO DEL PTCP: Uso del suolo

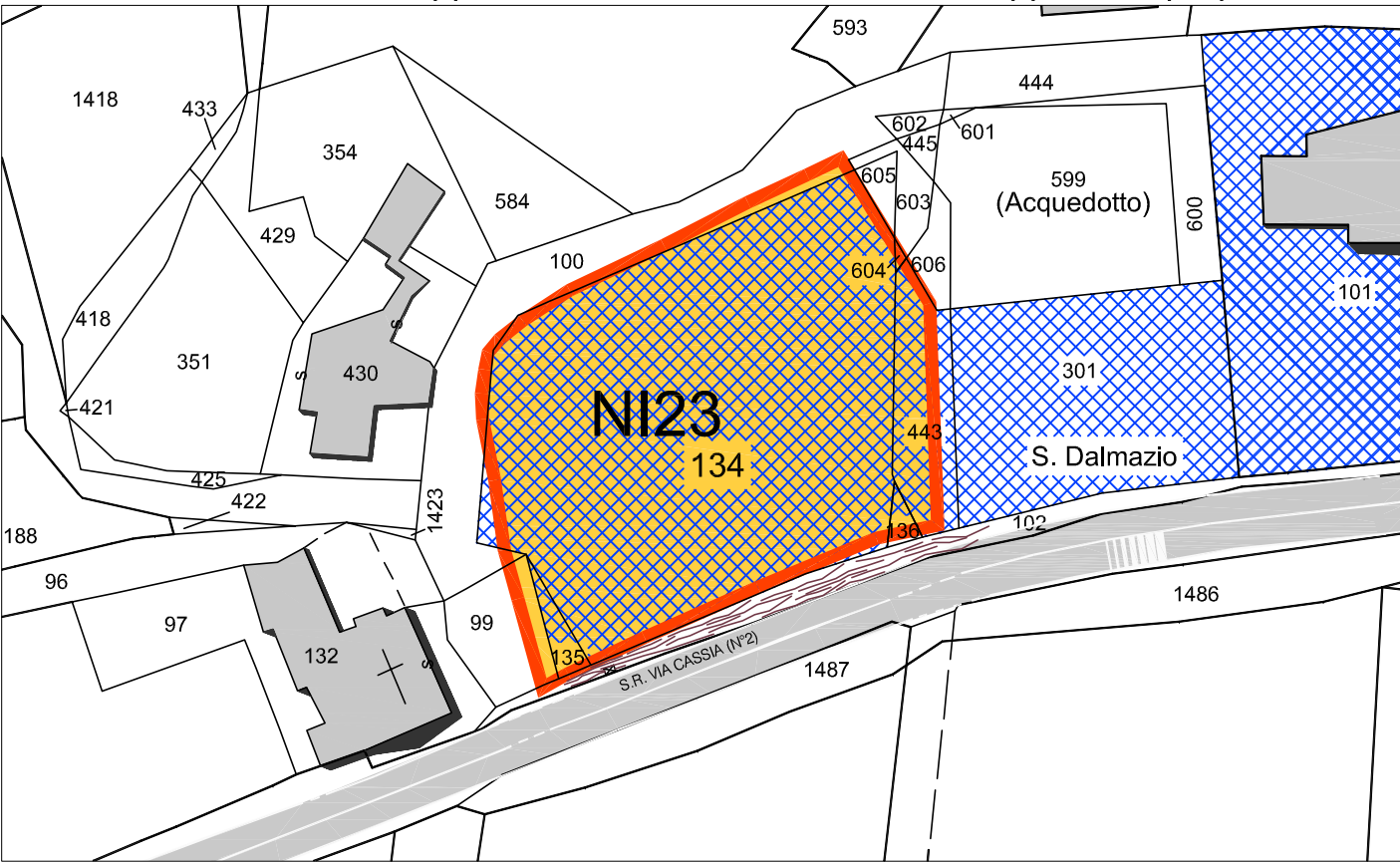



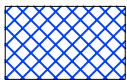
Codice Corine Land Cover : 322 Brughiere e cespuglietti

PROGETTISTA: Dott. Ing. LEONARDO LUCHINI Via Lelio e Fausto Socino, 9 - 53100 SIENA Tel.: +390577280191 Fax: +390577271118 E-mail: info@studioluchini.it	COMMITTENTE: ELISABETTA LUCHINI	PIANO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA VILLETTA MONOFAMILIARE IN LOCALITA' SAN DALMAZIO NELL'AREA DENOMINATA RI23 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE	
		OGGETTO: ESTRATTI DEI VINCOLI PAESAGGISTICI e DEL SUOLO	
		DATA: Marzo 2015	SCALA: varie

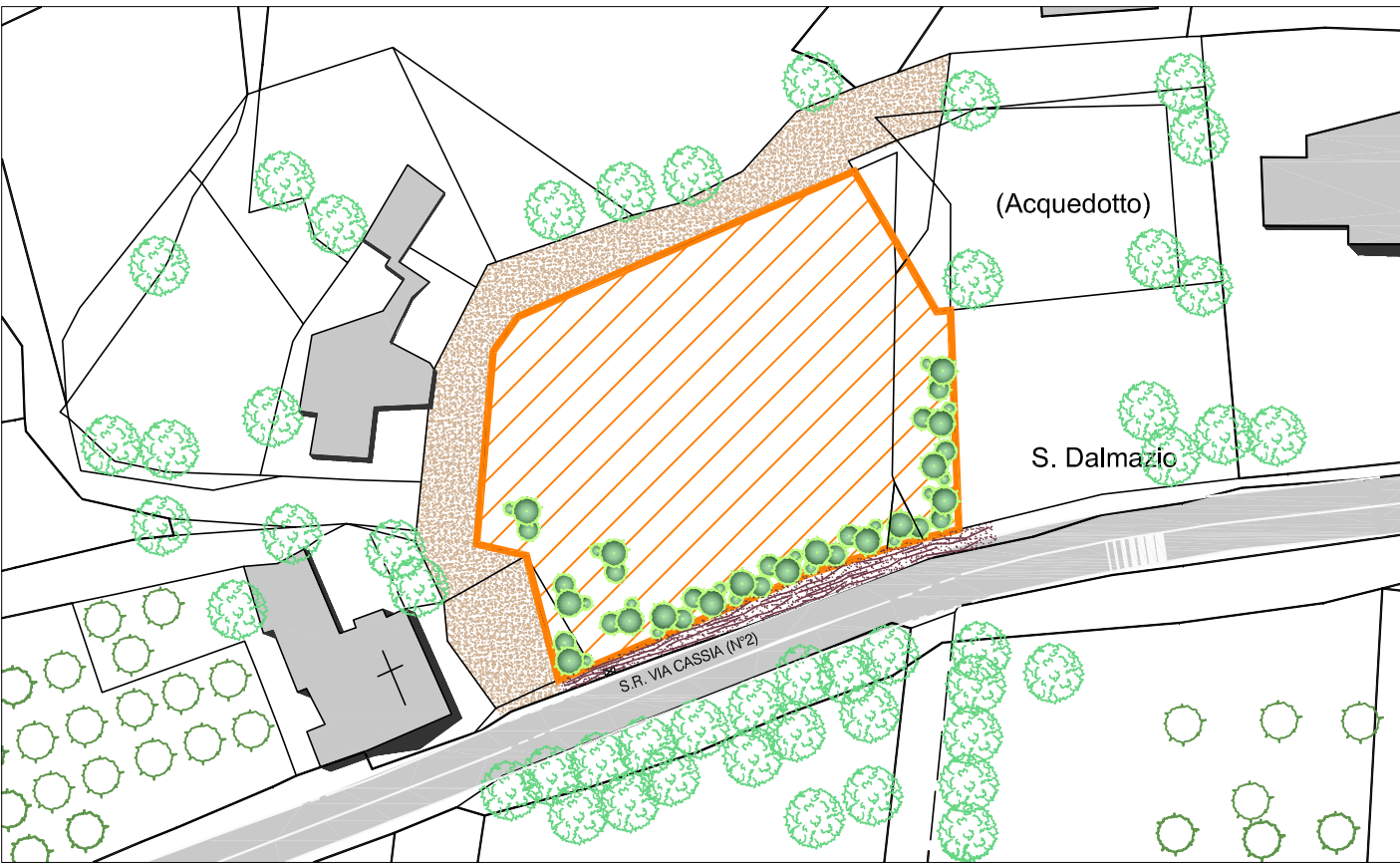


STATO ATTUALE - Sovrapposizione R.U. con l'estratto di mappa delle proprietà

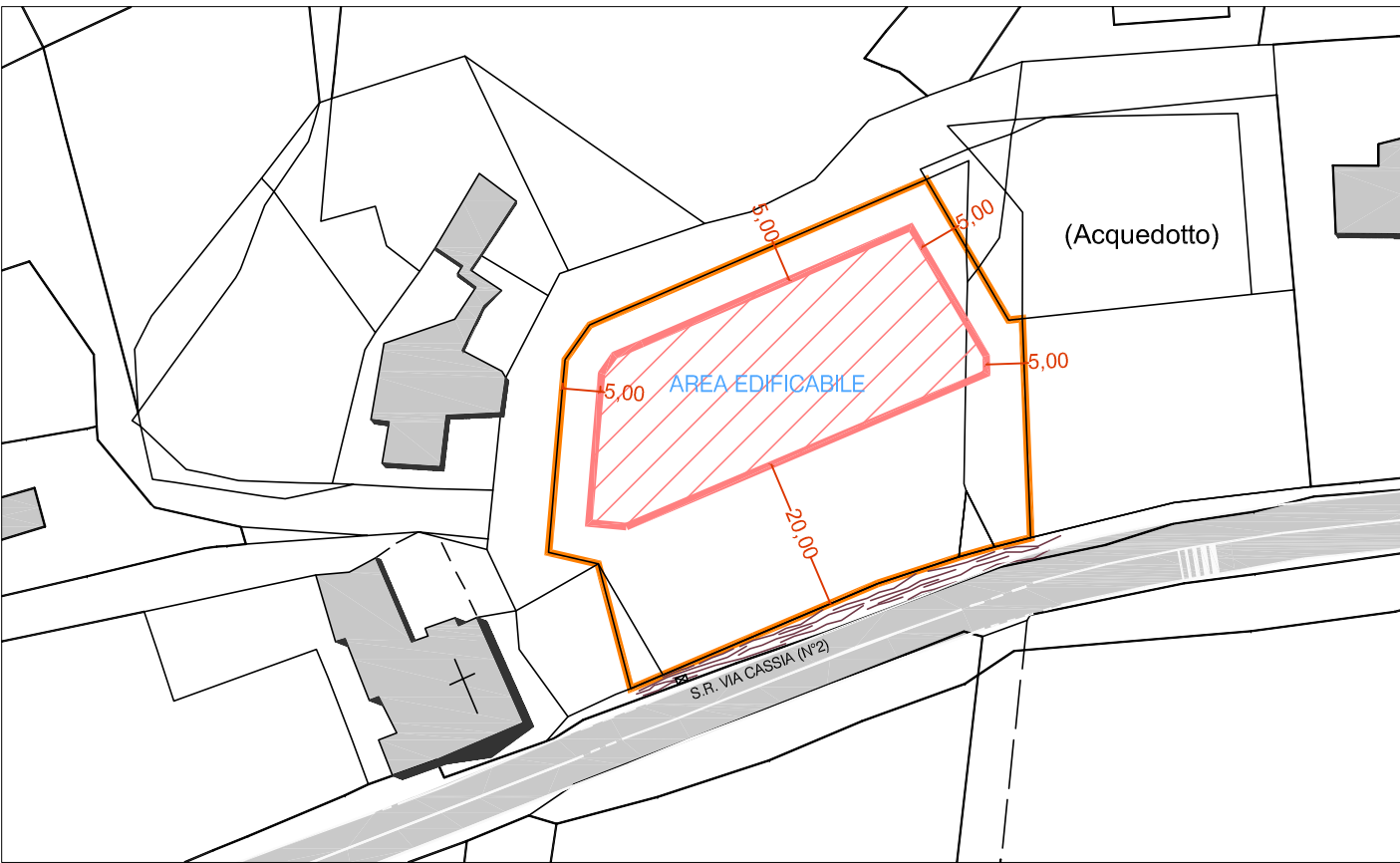


-  REGOLAMENTO URBANISTICO (NI23)
-  PROPRIETA' LUCHINI

STATO ATTUALE - Planimetria del lotto edificabile



STATO DI PROGETTO - Planimetria distanze dal confine



PROGETTISTA: Dott. Ing. LEONARDO LUCHINI  
Via Lelio e Fausto Socino, 9 - 53100 SIENA  
Tel.: +390577280191  
Fax: +390577271118  
E-mail: info@studioluchini.it

COMMITTENTE: ELISABETTA LUCHINI

PIANO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA VILLETTA MONOFAMILIARE  
IN LOCALITA' SAN DALMAZIO NELL'AREA DENOMINATA RI23  
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

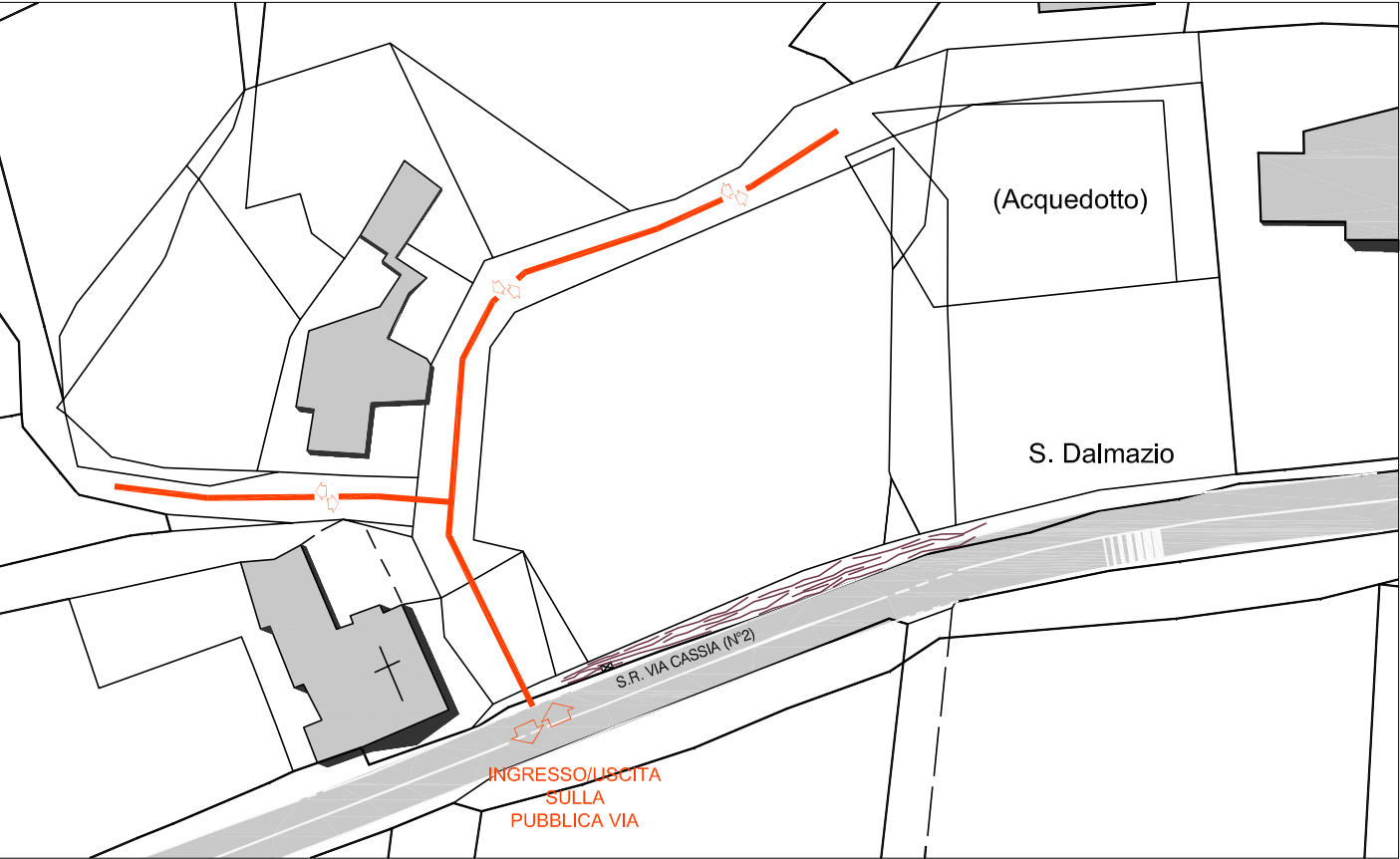
OGGETTO: PLANIMETRIE DEL LOTTO e DISTANZA DAI CONFINI

DATA: Marzo 2015

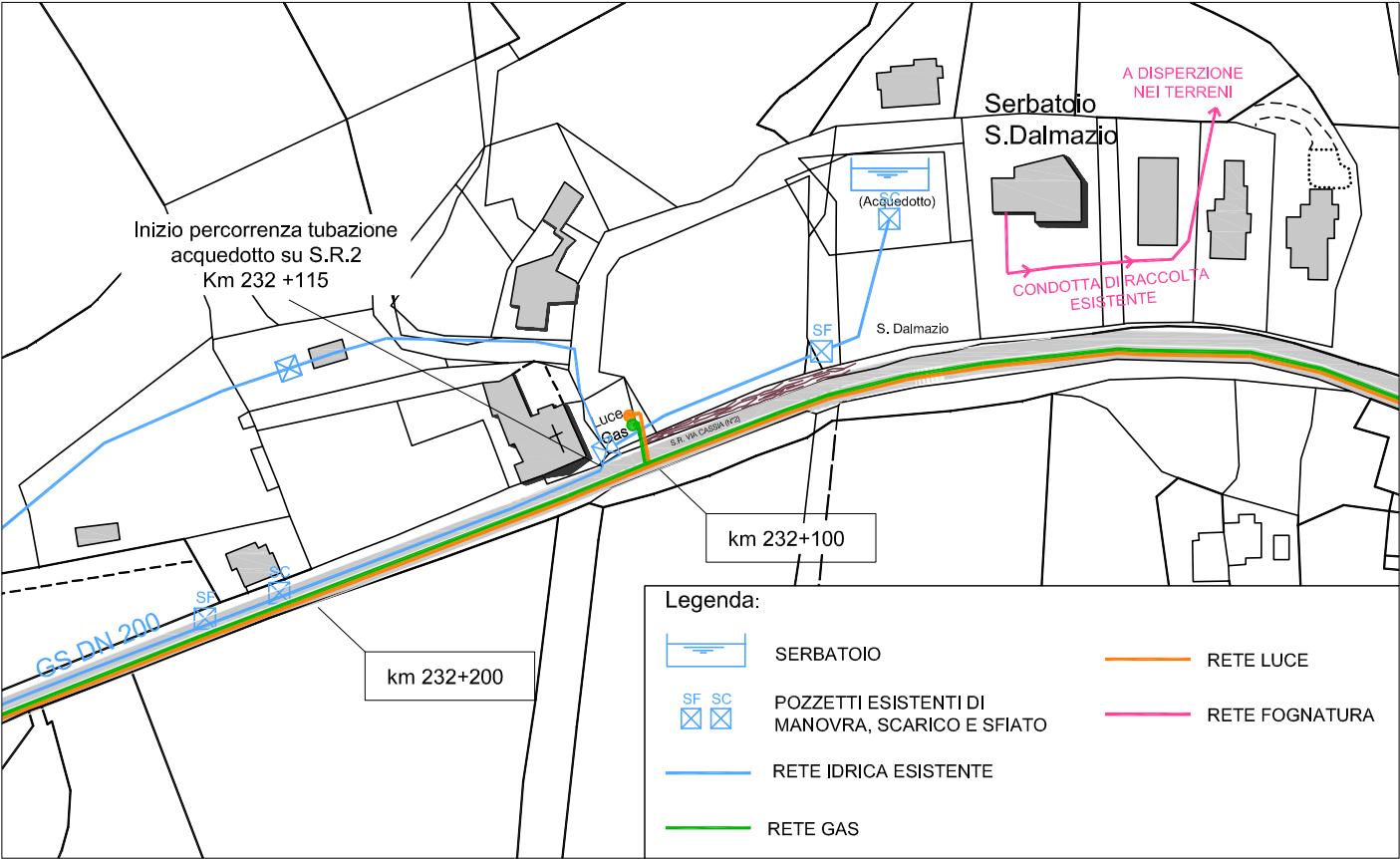
SCALA: 1:1000



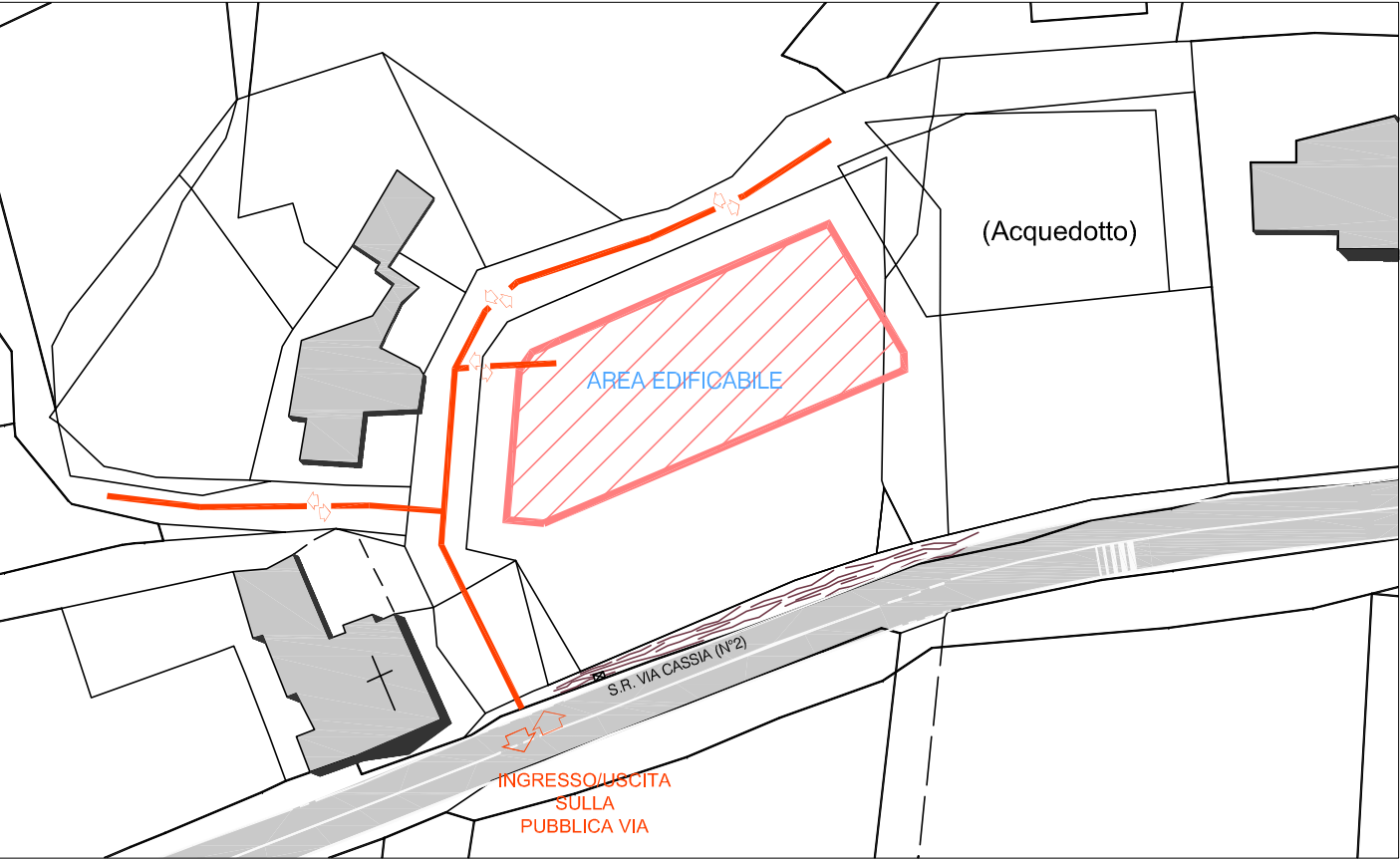
STATO ATTUALE - Planimetria Viabilità



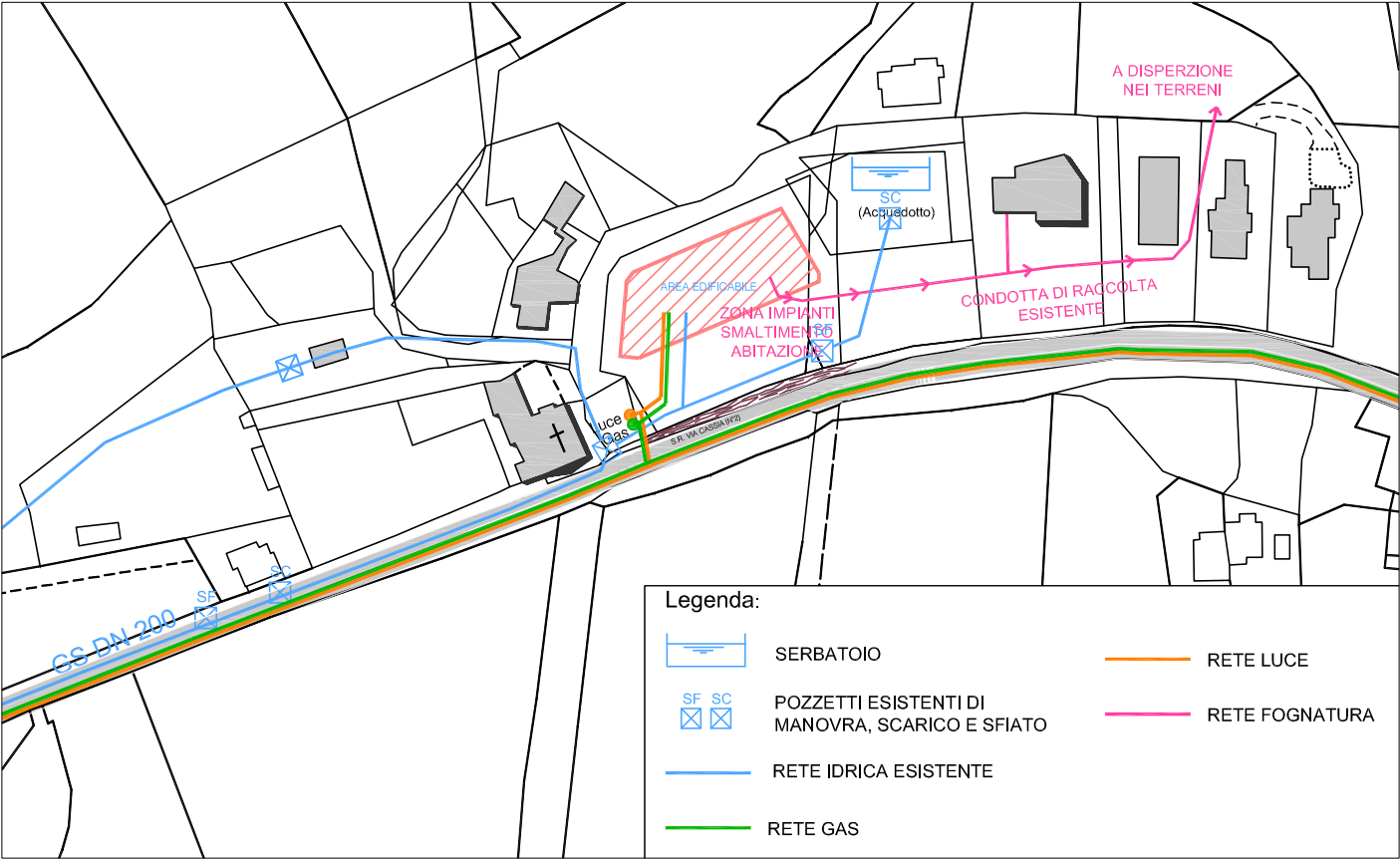
STATO ATTUALE - Planimetria UtENZE



STATO DI PROGETTO - Planimetria Viabilità



STATO DI PROGETTO - Planimetria UtENZE



PROGETTISTA: Dott. Ing. LEONARDO LUCHINI  
Via Lelio e Fausto Socino, 9 - 53100 SIENA  
Tel.: +390577280191  
Fax: +390577271118  
E-mail: info@studioluchini.it

COMMITTENTE: ELISABETTA LUCHINI

PIANO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA VILLETTA MONOFAMILIARE  
IN LOCALITA' SAN DALMAZIO NELL'AREA DENOMINATA RI23  
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

OGGETTO: PLANIMETRIA VIABILITA' e UTENZE:

DATA: Marzo 2015

SCALA: 1:1000 - 1:2000





Foto n. 1 (scattata dalla Cassia direzione San Martino)



Foto n. 2 (vista dell'area edificabile non visibile dalla Cassia)



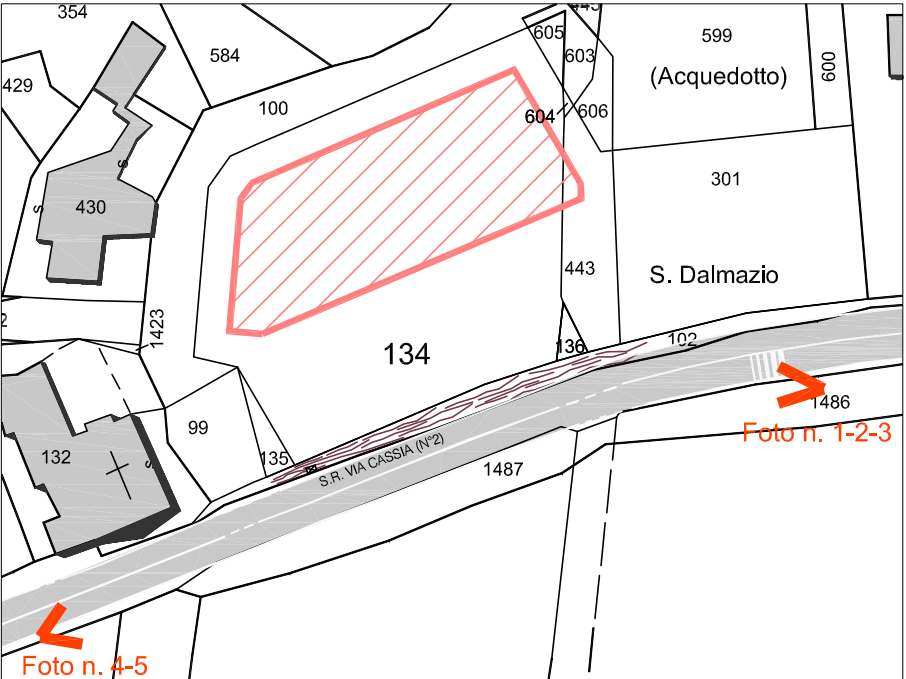
Foto n. 3 (vista dell'area edificabile non visibile dalla Cassia)



Foto n. 4 (scattata dalla Cassia direzione Siena)



Foto n. 5 (vista dell'area edificabile non visibile dalla Cassia)



Punti di vista fotografici

PROGETTISTA: Dott. Ing. LEONARDO LUCHINI  
Via Lelio e Fausto Socino, 9 - 53100 SIENA  
Tel.: +390577280191  
Fax: +390577271118  
E-mail: info@studioluchini.it

COMMITTENTE: ELISABETTA LUCHINI

PIANO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA VILLETTA MONOFAMILIARE  
IN LOCALITA' SAN DALMAZIO NELL'AREA DENOMINATA RI23  
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

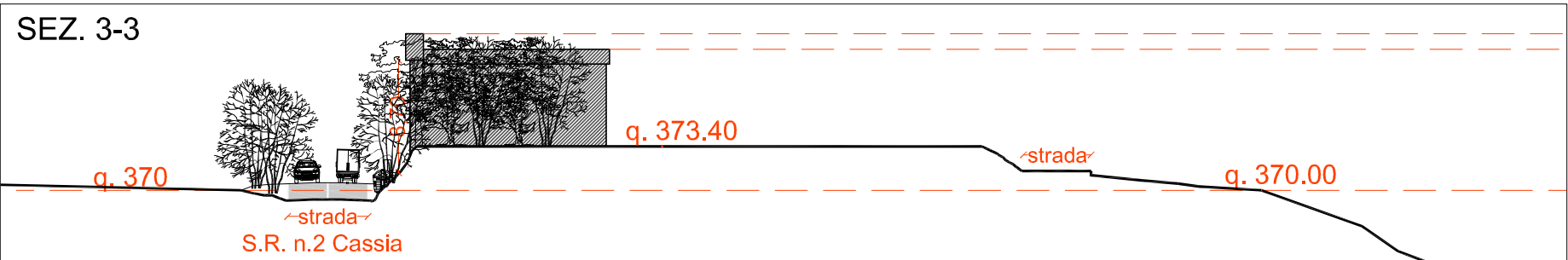
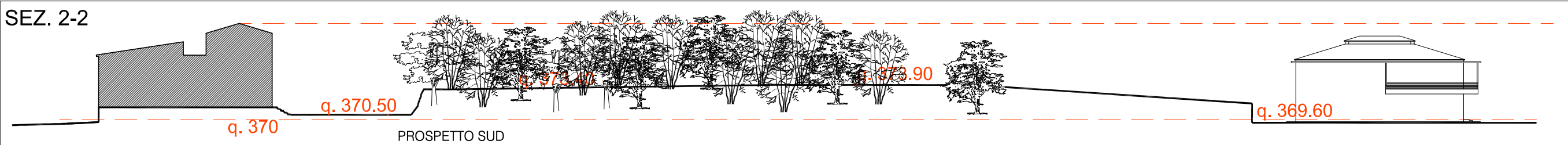
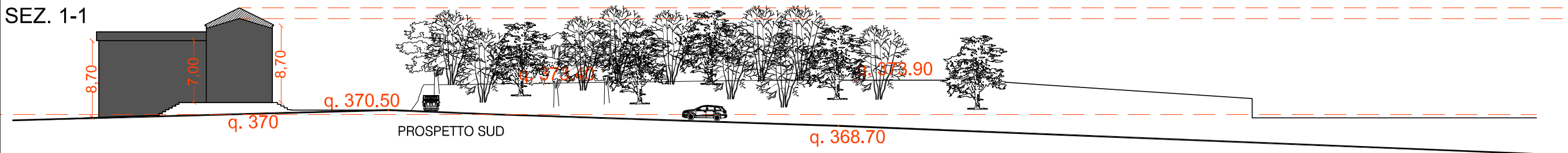
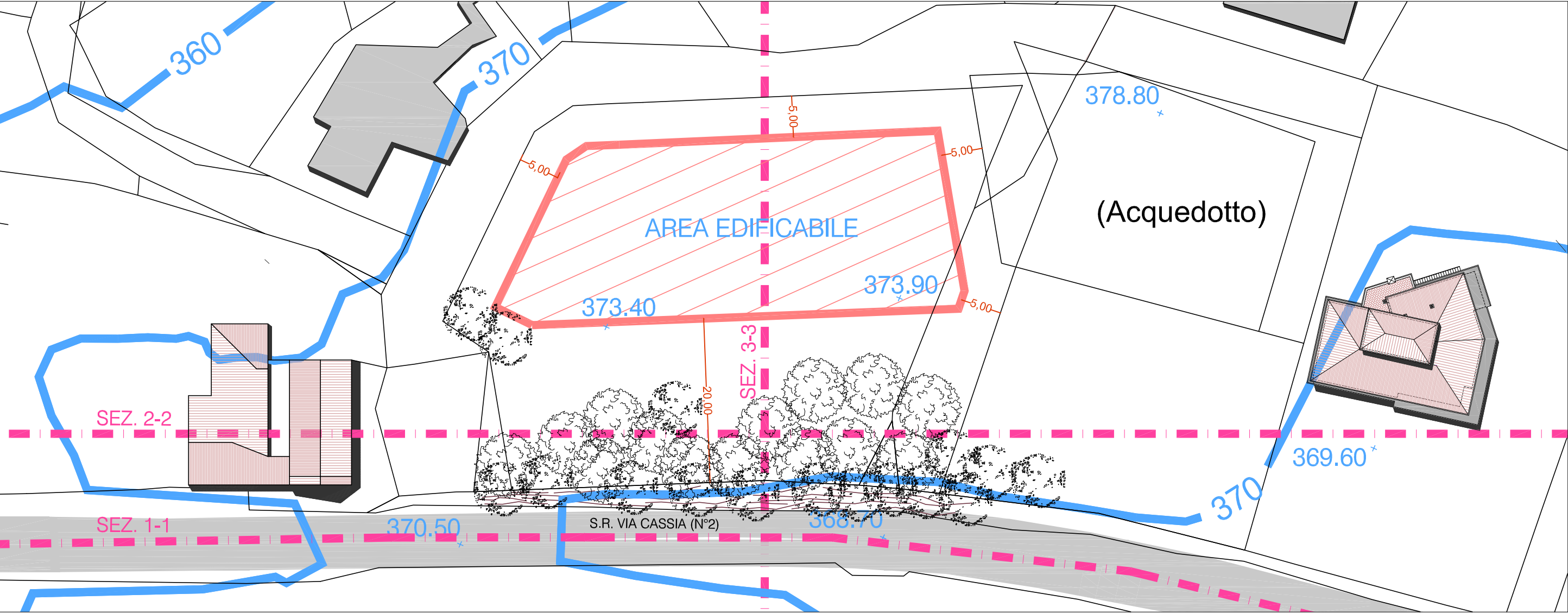
OGGETTO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DATA: Marzo 2015

SCALA:



STATO ATTUALE - Planimetria a curve di livello

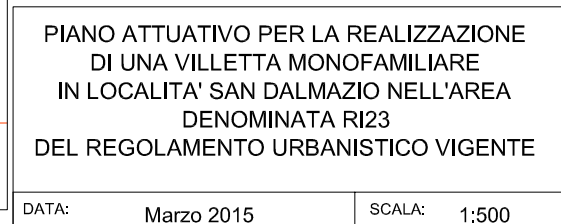
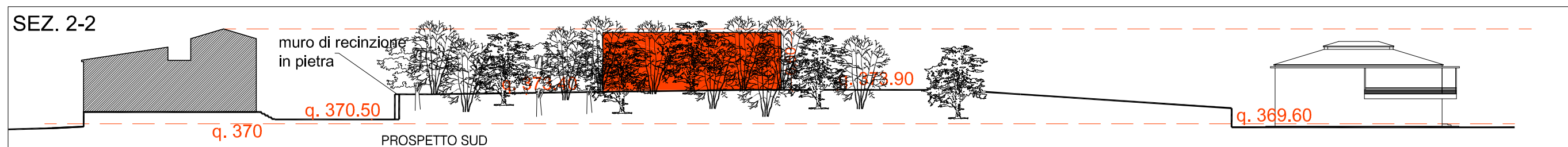


PIANO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE  
DI UNA VILLETTA MONOFAMILIARE  
IN LOCALITA' SAN DALMAZIO NELL'AREA  
DENOMINATA RI23  
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

DATA: Marzo 2015

SCALA: 1:500



[illegible]



## **Indice**

### RELAZIONE GENERALE

CAP. 1 – Riferimenti normativi .....	pag. 2
CAP. 2 – Oggetto dell'intervento .....	pag. 2
CAP. 3 – Inquadramento urbanistico.....	pag. 2-3
CAP. 4 – Analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico.....	pag. 4
CAP. 5 – Analisi dello stato attuale, delle condizioni d'uso e statico strutturali.....	pag. 4
CAP. 6 – Il progetto.....	pag. 4-5

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ARTT. da 1a 10.....	pag. 6-7
---------------------	----------

### ELABORATI GRAFICI

TAVV. da 01 a 08 .....	pag. 8
------------------------	--------



# RELAZIONE GENERALE

## CAP. 1 - Riferimenti normativi

Nel redigere il presente Piano Attuativo si è tenuto conto di quanto indicato o prescritto dalla vigente disciplina urbanistica ed in particolare dagli atti legislativi sotto elencati:

- Legge 457 del 05/08/1978 artt. 27, 28, 30, 31, 32;
- Legge Regionale n.65 del 10 Novembre 2014 art. 107;
- Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Monteriggioni, nonché delle indicazioni del Piano Strutturale e del R.U..

## CAP. 2 - Oggetto dell'intervento

Il progetto interessa il lotto edificabile attualmente di proprietà della Sig.ra Elisabetta Luchini, situato nel Comune di Monteriggioni, in località San Dalmazio.

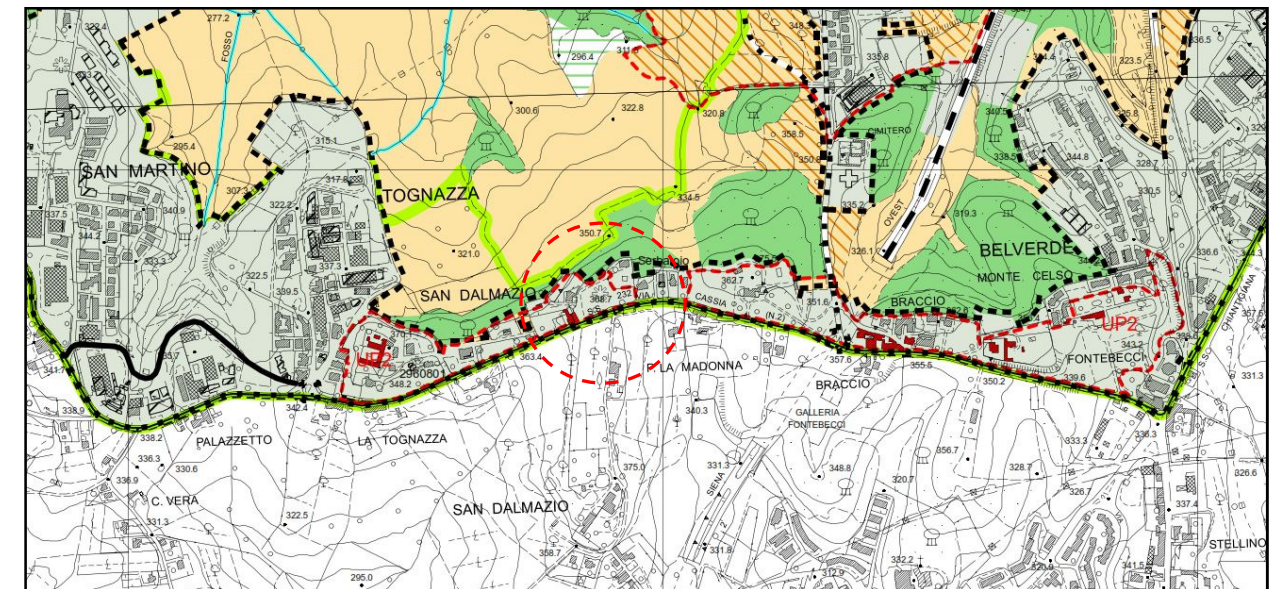
Il tutto rappresentato all'Agenzia delle Entrate di Siena al C.T. del Comune di Monteriggioni nel Foglio 89, particelle 134, 135, 136, 443 e 604.

## CAP. 3 - Inquadramento urbanistico

Il presente Piano Attuativo viene redatto nel rispetto della Legge Regionale e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigente.

Il Piano Strutturale identifica l'area con la sigla "UP2" ai sensi dell'articolo 57 delle N.T.A. del P.S. "U.T.O.E. aree di pertinenza paesistica del Sistema Urbano Provinciale, dei centri storici e delle emergenze architettoniche puntuali".

Dette zone comprendono le aree agricole prossime o, talora, intercluse ai Centri del S.U.P. (UPS) ai tessuti storici consolidati del sistema insediativo concentrato (UP1, UP2, UP3) o contigue ad emergenze architettoniche puntuali (UP1) che, per localizzazione, accessibilità e rapporti funzionali, costituiscono il loro intorno paesistico – ambientale, definite dagli specifici perimetri degli elaborati progettuali.



Sub-sistema funzionale Aree degli insediamenti (art. 48):	
	Centri del Sistema Urbano Provinciale con indicazione dei tessuti storici e delle emergenze architettoniche puntuali e previsioni insediative del P.R.G. confermate (art. 55)
	Nuclei storici ed emergenze architettoniche puntuali (art. 56)
	Aree di pertinenza paesistica dei nuclei storici tipo 1 e delle emergenze architettoniche puntuali (art. 57)
	Aree di pertinenza paesistica dei nuclei storici tipo 2 (art. 57)
	Aree di pertinenza paesistica dei nuclei storici tipo 3 (art. 57)
	Aree di pertinenza paesistica dei centri del Sistema urbano provinciale (art. 57)
	Aree destinate al turismo all'aria aperta (art. 62)
	Cave previste dal PAERP (art. 22)
	Cave dismesse destinate a risanamento ambientale (art. 67)
	Interventi edilizi puntuali (art. 58)

Fig.1 - Estratto del Piano Strutturale

Gli obiettivi per l'area:

1. Conservazione delle tessiture e delle sistemazioni agrarie tramite il mantenimento della vegetazione arborea, delle siepi e della rete scolante.
2. Mantenimento e recupero della viabilità storica e della vegetazione arborea di corredo.
3. Recupero dei manufatti, anche minori, di valore architettonico e/o documentario.
4. Manutenzione e ripristino delle colture agrarie tradizionali.
5. Conservazione dei rapporti figurativi e morfologici tra i tessuti storici e i contesti paesaggistico-ambientali in cui sono inseriti.

Nelle aree di pertinenza di tipo UP2 le funzioni compatibili sono:

- Coltivazioni ortive e agricole in generale;
- Percorsi pubblici attrezzati e verde di arredo;



- Piccole aree di socializzazione e attrezzature ludiche con esclusione di nuovi manufatti costruiti;
- Residenza nel patrimonio edilizio non agricolo o non più utilizzabile a fini agricoli;
- Attività agrituristiche e ricettive nel patrimonio edilizio esistente;
- Annessi agricoli, da realizzare tramite PMAA, a condizione che non vi sia percezione visuale da qualsivoglia tipo di strade ad eccezione di quelle poderali.

Nelle aree di pertinenza di tipo UP2 le funzioni compatibili sono, oltre a quelle del precedente punto 1:

- Eventuale edificabilità residenziale in contiguità con i tessuti edilizi esistenti, secondo direttrici di crescita coerenti con l'impianto urbanistico e in ambiti spaziali non evidenti rispetto ai principali punti di vista esterni.

La nuova edificazione è ammissibile previa valutazione dei suoi effetti, che deve precisare indicatori paesistici di tipo estetico percettivo e ambientali di tipo connettivo ecologico.

Il Regolamento Urbanistico identificata il lotto con la sigla "NI 23 – completamento del tessuto residenziale in un'area libera" di cui all'art. 29 delle N.T.A. (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei)."

Si tratta di un'area che il vigente strumento urbanistico ha compreso all'interno delle parti riconosciute, ai sensi dell'articolo 55 delle norme del Piano Strutturale perimetrio dei centri abitati; sono ammesse le seguenti funzioni residenziale, direzionale, artigianato tradizionale d'arte e di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora, commerciale di vicinato (fino a 300 mq di superficie di vendita), turistico ricettiva alberghiera ed extralberghiera, pubbliche o di interesse pubblico (culturali, formative e di interesse generale), parcheggio a servizio delle attività annesse.

Ai sensi dell'articolo 30 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente, sono aree libere di limitata estensione, collocate in tessuti già urbanizzati a prevalente destinazione residenziale, nelle quali sono possibili modesti interventi di nuova edificazione o di addizione volumetrica finalizzati al completamento sia formale che funzionale del tessuto edilizio.

In detto comparto è prevista la realizzazione di una villetta mono-bifamiliare purché rientri nei parametri urbanistici: superficie utile abitabile (SUN) mq. 205, volume massimo ammissibile (Vm) mc. 700.



**Fig.1 - Estratto del Regolatore Urbanistico vigente**

Per quanto riguarda le tipologie di intervento e le destinazioni d'uso ammesse, il vigente strumento urbanistico rimanda, come anzidetto, all'articolo 30 BIS delle N.T.A. Area NI 23 la quale prevede che per interventi di nuova edificazione sia redatto un piano urbanistico attuativo.

In particolare prescrive che il piano attuativo verifichi la sostenibilità paesaggistica dell'intervento in relazione alla vicina BSA Chiesa di San Dalmazio attraverso il processo di valutazione concertata con la Provincia di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 13.14 della disciplina del PTCP.



<p><b>Area NI 23 Località San Dalmazio</b>  <b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:</b> completamento del tessuto residenziale in un'area libera.  <b>FUNZIONI:</b> quelle di cui all'art. 29 (Tessuti consolidati omogenei/eterogenei).  <b>MODALITÀ DI ATTUAZIONE:</b> Piano Attuativo  <b>PARAMETRI URBANISTICI:</b> superficie utile abitabile (SUN) mq 205, volume massimo ammissibile (Vm) mc 700.</p> <p><b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI:</b> Il Piano Attuativo dovrà verificare la sostenibilità paesaggistica dell'intervento in relazione alla vicina BSA Chiesa di San Dalmazio attraverso il processo di valutazione concertata con la Provincia di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 13.14 della disciplina del PTCP;</p>
--

**Fig.2 – Norma San Dalmazio**

#### **CAP. 4 - Analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico**

L'area oggetto dell'intervento è situata in località San Dalmazio, nel Comune di Monteriggioni, è delimitata a sud dalla Strada Regionale n°2 Cassia ed è distinta all'Agenzia del Territorio di Siena, Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni al Foglio 89 Particelle 134, 135, 136, 443 e 604.

Il lotto edificabile individuato nel Regolamento Urbanistico vigente con la sigla RI23 occupa tutta la superficie delle citate particelle 134, 135, 136, 443 e 604 con una superficie complessiva di mq. 3.028.

La zona dove è collocata l'area oggetto dell'intervento è un insediamento residenziale situato nell'immediata periferia della città di Siena e subito prima della frazione della Tognazza, caratterizzato da un'edilizia costituita prevalentemente da ville e villini isolati realizzati negli anni 1970.

L'area risulta attualmente soggetta al vincolo di cui alla Parte Terza, Titolo 1 del D.lgs n°42/2004 (Beni paesaggistici).

Gli strumenti urbanistici vigenti consentono per tale area un intervento di edilizia residenziale avente la tipologia di villetta mono o bifamiliare ed i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie utile abitabile (SUN) = mq. 205,00;
- Volume massimo ammissibile (Vm) = mc. 700,00 massimo n°2 piani fuori terra.

#### **CAP. 5- Analisi dello stato attuale e delle condizioni d'uso**

All'interno del lotto in oggetto non sono presenti elementi minuti di valore paesaggistico sia per le dimensioni relativamente contenute dal punto di vista puramente

quantitativo, sia perché detto lotto si trova compreso in un'area già ampiamente modificata ed edificata ormai da alcune decine di anni.

Tali elementi sono invece ravvisabili nel suo intorno o per meglio dire nel contesto allargato. Le due vallate che si aprono, una verso Siena e l'altra verso le Badesse, sono entrambe contraddistinte da un sistema di coltivazioni a viti, olivi e a seminativo, intervallati da aree boschive.

Il bene vincolato (BSA) è visibile percorrendo la strada regionale n. 2 avvicinandosi ad esso da entrambe le direzioni; l'area antistante la Chiesa di San Dalmazio, oggetto dell'intervento di trasformazione, è già stata oggetto di consistenti trasformazioni negli anni '70 che hanno alterato il rapporto tra l'edificio ed il contesto paesaggistico prettamente rurale che caratterizzava il sito.

Come confermato dalle previsioni del P.S. e del R.U. si tratta quindi di un'area residuale in cui un calibrato intervento di trasformazione che tenda a qualificare i margini, soprattutto quelli più a contatto visivo con il bene tutelato può incidere positivamente sulla percezione del bene.

#### **CAP. 6 - Il progetto**

L'intervento in oggetto consiste nella realizzazione di una villetta mono-bifamiliare che, per la conformità del lotto con un andamento pressoché pianeggiante, e per i parametri urbanistici imposti, avrà uno schema tipologico distribuito al massimo su due piani fuori terra e costituito da un unico fabbricato che potrà essere articolato su più corpi di fabbrica sempre uniti fra loro, in modo che l'insieme rimanga dentro il perimetro edificabile individuato all'interno del lotto prendendo su ciascun lato le distanze previste per legge dai confini.

Detti corpi potranno avere copertura tradizionale a falde con manto in cotto sia a forma di padiglione che a capanna, ma potranno essere usate anche coperture piane o curve con manto a finitura in Rheinzink; sulle coperture potranno essere pannelli fotovoltaici solari sia per produzione di acqua calda che energia elettrica.

L'accesso al lotto avverrà tramite una strada privata esistente che si immette direttamente sulla Strada Regionale Cassia che lambisce il lotto in questione.

Il terreno del lotto non edificato dovrà essere sistemato a giardino esclusivo dell'abitazione e potrà essere completamente recintato con un muretto in pietra locale a vista e soprastante inferriata nella parte antistante la Chiesa ed anche in c.a. nei lati sul retro dove occorre separare il lotto dalle altre proprietà.



Sull'ingresso potranno essere collocati cancelli, pedonali e carrabile: quello carrabile porterà alla rampa di accesso al garage interrato, mentre quello pedonale, tramite un vialetto pavimentato, condurrà all'ingresso principale dell'abitazione; detti manufatti dovranno essere integrati con il muro di confine in pietra locale a vista.

Da un punto di vista costruttivo dovranno essere utilizzate tecniche di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili, garantiranno per la climatizzazione sia invernale che estiva, un indice di prestazione energetica entro i termini di legge.

La ventilazione del piano interrato sarà, inoltre, garantita dalla presenza di bocche di lupo che si apriranno su ogni lato dell'edificio con grate inserite nella pavimentazione del marciapiede esterno che sarà eseguita con mattonelle in pietra o cotto o clinker.

Le tamponature esterne potranno avere uno spessore complessivo di cm. 45 così da garantire un migliore risparmio ai fini energetici e potranno essere:

- tamponatura a cassetta costituita da muratura interna con blocchi tipo Poroton s=20 cm. , pannello coibente più intercapedine s=10 cm., e muratura esterna con mattoni faccia vista;
- tamponatura a cassetta costituita da muratura interna con blocchi tipo Poroton s=20 cm. , pannello coibente più intercapedine s=10 cm., e muratura esterna con blocchi tipo Poroton s=15 cm. intonacata a calce per esterni;
- muratura in blocchi tipo Poroton s=20 cm., pannello coibente e rivestimento in pietra grezza tipica della zona (Montagnola senese).

Le superfici vetrate saranno dotate di infissi che potranno essere metallici in alluminio anodizzato a taglio termico, in legno con finitura esterna in alluminio, in pvc, tutti con vetro camera; per la protezione e/o oscuramento di dette superfici vetrate potranno essere installate persiane alla fiorentina in legno verniciato o blindate in acciaio verniciato od anche inferriate a disegno semplice in acciaio verniciato apribili o fisse.

La coibentazione delle coperture sarà garantita dall'applicazione sopra la struttura di un pannello coibente tipo polistirene espanso estruso.

Verranno, inoltre, applicati materiali fono isolanti e fonoassorbenti predisposti alla verifica delle strutture rispetto a quanto previsto dalla normativa vigente per la protezione dal rumore passivo.

Da un punto di vista impiantistico verranno adottati tutti gli accorgimenti necessari a migliorare il rendimento energetico del fabbricato; verranno, pertanto, installati dei pannelli fotovoltaici per l'autoproduzione di energia elettrica e, per la produzione di acqua calda, sia per l'alimentazione dell'impianto sanitario che per l'impianto di riscaldamento che sarà del tipo a pannelli radianti sotto il pavimento, verrà installata una caldaia a gas metano a condensazione

integrata da un impianto geotermico e pompe di calore; i pannelli solari e fotovoltaici saranno posizionati sulle coperture.

Internamente l'abitazione avrà rifiniture tradizionali con intonaci a calce tinteggiati a tempera, pavimenti in parquet di legno e marmo, rivestimenti in gres ceramico, impianti a norma di legge.



## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **ART.1 - Finalità generali del Piano di Attuazione**

Gli interventi previsti dal presente Piano Attuativo sono finalizzati alla costruzione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale così come previsto dal vigente Regolamento Urbanistico che verifichi la sostenibilità paesaggistica dell'intervento in relazione alla vicina BSA Chiesa di San Dalmazio attraverso il processo di valutazione concertata con la Provincia di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 13.14 della disciplina del PTCP.

### **ART.2 - Elementi costitutivi del Piano Attuativo**

Sono elementi costitutivi di questo P.A., oltre le presenti N.T.A., i seguenti elaborati e documenti:

1. Relazione Generale;
2. Elaborati grafici di cui alle tavole:

Tavv. da 01 a 06: Elaborati grafici dello stato attuale: estratti del R.U., estratti del P.T.C.P.,  
planimetria generale e documentazione fotografica;

Tavv.07 : Pianta e Sezioni a curve di livello stato attuale e di progetto;

### **ART.3 - Vincoli presenti nell'area**

Il P.A. è redatto nel rispetto dei vincoli operanti nell'area che risulta attualmente soggetta al vincolo di cui alla Parte Terza, Titolo 1 del D.lgs n°42/2004 (Beni paesaggistici).

### **ART.4 - Rispetto del Regolamento Edilizio Comunale**

Qualsiasi intervento per la realizzazione del nuovo edificio o per la sistemazione degli spazi aperti presenti nell'area di P.A. dovranno essere eseguiti in conformità a quanto stabilito dal Regolamento Edilizio Comunale.

### **ART.5 - Definizione delle tipologie d'intervento**

#### *Fabbricato*

a – Opere esterne: il progetto deve tendere alla definizione di una sagoma simile all'aspetto e alle caratteristiche formali, tipologiche e decorative dei fabbricati limitrofi, adottando rivestimenti in mattoni faccia vista, pietra locale ed intonaco eseguito con malta di calce aerea formata da grassello proveniente da calce in zolle di pietra locale spenta con sistemi tradizionali; la tinteggiatura sarà effettuata con colori a base di latte di calce. E' ammessa l'installazione di lucernari sulle falde di copertura, che potrà essere a capanna, a padiglione, curva o piana a lastrico solare.

b - Opere interne: è ammessa la possibilità di frazionare il fabbricato in 2 unità immobiliari ognuna su ciascun piano della villa.

c - Destinazione d'uso: residenziale.

#### *Elementi di finitura esterna*

a - Manto di copertura: in laterizio del tipo embrici e coppi, o portoghese per la copertura a falde, in lamiera tipo per la copertura curva, in marmette lapidee per la copertura piana.

b - Infissi: saranno in legno o in profilati di acciaio con finitura tipo "cortain", o in alluminio o in pvc; potranno inoltre essere installate persiane alla fiorentina verniciate in legno o in acciaio, con zanzariere ed anche con grate metalliche fisse o apribili.

c - Marciapiedi nuovi: saranno in travertino naturale o pietra locale della Montagnola senese o in cotto o in klinker.

d - Strade e spazi esterni carrabili: saranno con pavimentazione in conglomerato cementizio ad inerti in vista o pietra locale.

#### *Resede circostante e sistemazioni esterne*

Ogni superficie esterna, anche scoperta, dovrà essere opportunamente sistemata a giardino o pavimentata con materiali idonei sulla base di un progetto che sviluppi e definisca nel dettaglio le indicazioni emergenti dal P.A., in ogni caso:

- il giardino dovrà essere piantumato con essenze autoctone della padronale;



- i muri di recinzione dovranno avere altezza massima dal piano di campagna finito del lotto non superiore a m. 1,00 con eventuale soprastante ringhiera metallica di altezza non superiore a m. 1,00 od anche paletti e rete metallica plastificata di uguale altezza. Detti muri di recinzione potranno essere in cemento armato faccia vista o rivestiti in pietra locale o in mattoni facciavista, così come le colonne sull'ingresso pedonale e carrabile ove saranno installati cancelli metallici verniciati;

E' possibile modificare lievemente i piani di campagna attuali ove occorra per adeguarsi alla quota interna dei fabbricati e rendere più agevole il collegamento fra gli appartamenti ed i resede esterni esclusivi.

#### ART.6 – Realizzazione di piscine

Qualora venisse realizzata una piscina questa dovrà essere esclusivamente condominiale con forma e dimensioni conformi a quanto stabilito dal Regolamento Edilizio Comunale vigente.

E' esclusa in qualsiasi caso la possibilità di realizzare piscine legate alle singole unità immobiliari.

#### ART.7 – Contenimento del consumo energetico e uso di energie rinnovabili

Per quanto attiene il contenimento energetico, salvo impedimenti di natura tecnica o in contrasto con i valori paesaggistici, è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico dell'edificio oggetto del presente P.A. per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate.

Qualora fossero installati pannelli solari o fotovoltaici, questi dovranno essere installati sulle coperture dell'edificio.

#### ART.8 – Attuazione degli interventi

Dopo l'approvazione del presente P.A. verranno mandati all'approvazione i singoli progetti per quanto riguarda sia la costruzione del fabbricato che gli interventi sulle aree pertinenti al lotto.