

Variante Piano Attuativo area R3 denominato “Ex Tocci”

Comune di San Quirico d’Orcia – Provincia di Siena



N.T.A. comparative

Castiglione d’Orcia, 28 aprile 2021

Progettista: Ing. Paolo Vagaggini

Sommario

TITOLO I - CONTENUTO DEL PIANO	2
ART.1 INQUADRAMENTO NORMATIVO.....	2
ART.2 AMBITO DI APPLICAZIONE.....	2
TITOLO II - NORME DI CARATTERE GENERALE.....	3
ART.3 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	3
ART.4 ARTICOLAZIONE DEL PIANO	4
ART.5 OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	4
TITOLO III - NORME EDILIZIE.....	5
ART.6 LE INVARIANTI.....	5
ART.7 LE VARIANTI.....	5
ART.8 PARCHEGGI.....	5
ART.9 INDICI EDILIZIO URBANISTICI	6
ART.10 DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI O DI CORREDO DELLE COSTRUZIONI.....	6
ART.11 DISTANZE TRA I FABBRICATI.....	8
ART.12 DISTANZE DAI CONFINI (SEDIME DELLE COSTRUZIONI) E DALLE STRADE.....	9
ART.13 CARATTERISTICHE DEI NUOVI VOLUMI	9
ART. 14 - ELEMENTI TIPOLOGICI E MATERIALI	10
ART.15 SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE	11

TITOLO I - CONTENUTO DEL PIANO

ART.1 INQUADRAMENTO NORMATIVO

Il presente Piano Attuativo è redatto in conformità con quanto previsto dal Regolamento Urbanistico - Prima Variante puntuale al Piano strutturale ed al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.17, L.R. 3.1.2005 n.1 approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 74 del 21.12.2013 e divenuta efficace dal 29 gennaio 2014, data di pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURT.

Tale strumento urbanistico è l'atto del governo dell' *"AREA DI RIQUALIFICAZIONE ER3"* art. 86 del R.U. e descritto alla scheda di intervento DPV4.

UTOE 2 - Espansione consolidata di San Quirico Area.

L'intervento nasce da una esigenza di riqualificazione dell'area in oggetto, si prevede una demolizione di una struttura artigianale precaria per circa 2100 mc a fronte di una nuova volumetria a destinazione residenziale di 3600 mc per un numero massimo di 12 alloggi.

ART.2 AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, ne regolano le trasformazioni, gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio di nuova costruzione a destinazione residenziale.
2. L'ambito di applicazione del presente Piano è il territorio comunale indicato negli elaborati del R.U. *"AREA DI RIQUALIFICAZIONE ER3"* art. 86 del R.U. e descritto alla scheda di intervento DPV4 e definito negli elaborati del presente Piano Attuativo, le NTA hanno efficacia solo entro tali limiti.
3. La normativa integra e sostituisce, ove in contrasto, gli attuali strumenti urbanistici comunali, PS, RU, RE.
4. Il Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

TAV: A- Relazione tecnica

TAV: B /1- Parametri di urbanizzazione

TAV: C – Documentazione fotografica

TAV: D/1 – Relazione Paesaggistica

TAV: E/1 – Fotoinserimento

TAV: E/2 – Fotoinserimento (tavola integrativa)

TAV: F/1 – Norme tecniche di attuazione (tavola integrativa)

TAV: G – Computo metrico.

TAV: H – Fattibilità geologica.

TAV: I – note integrative
TAV: L – bozza di convenzione
TAV: 1 – Piano Quotato Fotogrammetrico
TAV: 2/1 – Planimetria di progetto – copertura
TAV: 2/2- Planimetria di progetto – copertura (tavola integrativa)
TAV: 3/1 – Planimetria – sovrapposto
TAV: 4/1 – Pianta piano Interrato
TAV: 5/1 – Pianta piano Terra
TAV: 6/1 – Pianta piano Primo
TAV: 7/1 – Sezioni e prospetti
TAV: 8/1 – Opere di Urbanizzazione- acquedotto, Fognature
TAV: 9/1- Opere di Urbanizzazione – Enel, Gas metano
TAV: 10/1 – Opere di Urbanizzazione – Illuminazione, Telecom
TAV: 11 – particolari sezione
TAV: 12 – viste assonometriche
mod.1 allegato relazione geologica
mod.2 allegato relazione geologica

5. La Variante al Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

01_ Relazione Generale

02_NTA Attuali

03_NTA Modificate

04_NTA Comparative

05_TAV 1

06_TAV 2

07_TAV 3

08_TAV 4

09_TAV 5

10_TAV 6

11_TAV 7

12_TAV 8

13_TAV 9

TITOLO II - NORME DI CARATTERE GENERALE

ART.3 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Il piano si attua mediante interventi diretti, nel rispetto della vigente legislazione statale, regionale e delle norme e regolamenti comunali, tenendo conto dei vincoli insistenti nell'area per cui sarà necessario acquisire le autorizzazioni prescritte per legge (D.lgs 42 /2004 - art.136).

ART.4 ARTICOLAZIONE DEL PIANO

Vengono individuate tre aree all'interno della lottizzazione:

- area destinata a parcheggi pubblici
- area destinata a parcheggi privati
- sedime massimo delle nuove costruzioni

AREA DESTINATA A PARCHEGGI PUBBLICI

Si prevede la costruzione di 18 posti auto, circa 450 mq, e verrà ceduta all'Amministrazione Comunale.

AREA DESTINATA A PARCHEGGI PRIVATI

Si prevede la costruzione di 12 posti auto, circa 300 mq, a servizio delle abitazioni, 1 posto auto per unità abitativa.

SEDIME MASSIMO DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Si individua l'area di costruzione dei volumi a destinazione abitativa e gli elementi che costituiscono SUL. Non sono considerati al fine dei confini del sedime gli elementi che non costituiscono elementi edilizi di rilevanza e che non vengono computati ai fini delle distanze dai confini, fermo restando il rispetto delle distanze come definite dalle NTA e il rispetto di quanto stabilito dalla Sezione VI e Sezione VII del Codice Civile, regio decreto n. 262 del 1942.

ART.5 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione quali per esempio illuminazione pubblica, percorsi pedonali, parcheggi pubblici, viabilità pubblica, segnaletica stradale orizzontale e verticale secondo la normativa vigente, ecc., saranno eseguite nel rispetto oltre che degli elaborati progettuali, degli obblighi stabiliti nella una convenzione con l'Amministrazione Comunale.

In particolare i marciapiedi dovranno avere, nel rispetto del regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della legge regionale 3.1.2005 n°1 DPR 29.7.2009 n° 41/R la larghezza minima di cm150

TITOLO III - NORME EDILIZIE

ART.6 LE INVARIANTI

Costituiscono elementi soggetti ad invariante rispetto agli schemi del piano:

- L'assetto generale del lotto edificatorio
- L'assetto dell'impianto edilizio
- L'assetto e le aree ad uso pubblico
- Le suddivisioni degli spazi e del loro utilizzo

ART.7 LE VARIANTI

Con il termine varianti si intende definire le parti del progetto che possono subire modifiche nell'ambito della progettazione di dettaglio quali per esempio:

- L'assetto-tipologico architettonico degli edifici
- L'articolazione e il dimensionamento dei singoli alloggi nel rispetto dei parametri e delle indicazioni generali definiti dal piano
- Le scelte architettoniche di dettaglio, stilistiche e di materiali degli edifici
- In fase di progettazione esecutiva, finalizzata al rilascio di titoli abilitativi, potranno essere apportate modifiche alla sagoma degli edifici, agli elementi di corredo e di sistemazione esterna e agli elementi architettonici che compongono l'edificio stesso e comunque ogni elemento di dettaglio della costruzione stessa purchè vengano rispettate le indicazioni generali del piano (indici urbanistici), gli articoli delle presenti NTA e della normativa vigente.
- [La possibilità di unire 2 lotti adiacenti creando un numero di unità abitative uguale o inferiore a quello previsto complessivamente nei due lotti.](#)

ART.8 PARCHEGGI

1. Per quanto riguarda il dimensionamento dei posti auto privati come riportato nella scheda ER3 del R.U. si prevede numero 2 posti auto per alloggio, 25 mq per p.a., di cui 1 allo scoperto.
2. In ottemperanza a quanto scritto nell'art.39 comma 5 del R.U. *"Dimensioni degli alloggi e prescrizioni per i parcheggi di pertinenza"* sono esclusi dal computo degli stalli di parcheggio gli spazi indispensabili alla manovra di autoveicoli oppure delle rampe di accesso e garages seminterrati o sotterranei.

ART.9 INDICI EDILIZIO URBANISTICI

- Superficie fondiaria 3.280,00 mq circa
- Volumetria 3.600,00 mc
- Indice Territoriale 1,1 mc/mq
- Altezza massima 5,80 m
- Rapporto di copertura massima pari al 25% della superficie fondiaria
- Superficie minima del verde arborato pari al 30% della superficie fondiaria

VENGONO COSI' DEFINITI I SEGUENTI PARAMETRI

- SUL art. 10 del DPGR 64/R del 11 novembre 2013
- ALTEZZA MASSIMA misurata come disciplinato dall' art. 18 del DPGR 64/R del 11 novembre 2013.
- ALTEZZA INTERNE NETTA art. 19 del DPGR 64/R del 11 novembre 2013
- VOLUME art. 23 del DPGR 64/R del 11 novembre 2013

Per ogni altra definizione dei parametri urbanistici si fa riferimento al DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 novembre 2013, n. 64/R Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.

ART.10 DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI O DI CORREDO DELLE COSTRUZIONI

Salve le ulteriori articolazioni e specificazioni delle presenti Norme di Attuazione, sono elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni gli elementi definiti ai successivi commi:

1. Per "**abbaino**" si intende il volume tecnico appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata. Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contropendenza finalizzate all'illuminazione e areazione di spazi o locali posti al piano sottotetto.
2. Per "**balcone**" si intende una struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto alla sagoma dell'edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare, nonché priva di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.
3. Per "**ballatoio**" si intende lo spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari poste sul medesimo piano di un edificio. Configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime, munito di ringhiera o parapetto ovvero provvisto di tamponamenti esterni, il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio, come definita al comma 2.7 della presente disciplina. Se provvisto

di tamponamenti esterni il ballatoio concorre altresì alla determinazione dell'involucro edilizio di cui al comma 2.6.

4. Per "**cantine**" o "**scantinati**" si intendono locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati, generalmente adibiti a uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.
5. Per "**copertura**" si intende la delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. Essa è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno di copertura, e assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfo tipologica ovvero in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.
6. Per "**loggia**" si intende uno spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'unità immobiliare e a uso esclusivo della medesima. Laddove non collocata al piano terreno la loggia è delimitata da un parapetto o da una ringhiera.
7. Per "**pensilina**" si intende una struttura accessoria di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
8. Per "**porticato**" o "**portico**" si intende uno spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso all'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio di uso condominiale o promiscuo, ovvero pubblico o asservito a uso pubblico. Non fanno parte del porticato o portico le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi.
9. Per "**soppalco**" si intende la struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavata, all'interno di un locale principale di idonea altezza.
10. Per "**terrazza**" si intende un ripiano orizzontale esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune.
11. Per "**tettoia**" si intende una costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, con sporgenza non superiore a ml. 2,00, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici. Adibita a usi accessori a un'attività principale di riferimento, ovvero alla fruizione protetta di spazi pertinenziali, la tettoia può essere:
 - a) libera su tutti i lati;
 - b) libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza a un fabbricato principale, al quale può avere anche accesso diretto.
12. Per "**veranda**" si intende il locale o lo spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia, una terrazza o parte di essa, un balcone, sottostante o meno ad altro balcone o sporto di

gronda, una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa. L'installazione di infissi vetrati per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio e rileva ai fini della determinazione del volume e della SUL.

13. Per "**volumi tecnici**" si intendono i manufatti finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle vigenti norme in materia di sicurezza. Hanno caratteristiche morfo tipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e sono generalmente esterni all'involucro edilizio di riferimento. I volumi tecnici possono essere parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, ovvero posti al di sopra della copertura dell'edificio.

ART.11 DISTANZE TRA I FABBRICATI

Per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato. Le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo quanto prescritto dal D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, in particolare si precisa che:

1. la distanza minima assoluta tra pareti finestrate di edifici antistanti, anche se una sola parete è finestrata è di 10,00 m
2. la distanza minima assoluta tra pareti entrambe non finestrate di edifici antistanti, è di 6,00 m
3. l'obbligo del rispetto delle distanze opera tra costruzioni che si fronteggiano anche solo in parte
4. quando le costruzioni, pur trovandosi da bande opposte alla linea di confine, non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante, la distanza minima tra esse è sempre 6,00 in quanto viene rispettato il limite dal confine stesso di 3,00
5. non sono considerate "pareti finestrate" le pareti con sole "luci", come definite dal Codice Civile
6. non sono considerate pareti finestrata elementi sporgenti che non costituiscono SUL come definita dal DPGR 64/R del 11 novembre 2013 in particolare:
 - a) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello inferiori a 1,50 m di larghezza
 - b) i balconi, con aggetto massimo rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio di 2,00 m, determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) e elemento da cui computare la distanza l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
 - c) le terrazze prive di copertura;
 - d) le logge o portici che non costituiscono SUL DPGR 64/R del 11 novembre 2013;
 - e) le tettoie e le pensiline come definite all'art. 10 comma 7 e 11
 - f) gli aggetti delle coperture

g) elementi decorativi

Dovranno comunque essere rispettate le distanze dai confini come definite all'art.12 delle presenti NTA e dal Codice Civile

ART.12 DISTANZE DAI CONFINI (SEDIME DELLE COSTRUZIONI) E DALLE STRADE

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato.

1. la distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere di 5,00 m;
2. sono esclusi dal computo della distanza degli edifici le parti in aggetto come definite all'art.11 comma 6 delle presenti NTA per cui la distanza massima dai confini è 3,00 m;
3. in caso di accordo scritto con il confinante di proprietà e qualora fossero comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati, possono essere concordate distanze dai propri confini diverse rispetto a quelle scritte ai precedenti commi
4. Il muro di cinta e ogni altro muro isolato che non abbia un'altezza superiore ai tre metri non è considerato per il computo della distanza indicata. Esso, quando è posto sul confine, può essere reso comune anche a scopo d'appoggio, purché non preesista al di là un edificio a distanza inferiore ai tre metri.

Per ogni altra distanza dai confini si fa riferimento al Codice Civile per cui vige l'obbligo di rispetto.

Dovranno comunque essere rispettate le distanze tra i fabbricati come definite all'art.11 delle presenti NTA.

ART.13 CARATTERISTICHE DEI NUOVI VOLUMI

Lo schema planivolumetrico definito negli elaborati del presente Piano Attuativo, funge da linea guida, per le indicazioni progettuali. In fase di progettazione esecutiva, finalizzata al rilascio di titoli abilitativi, potranno essere apportate modifiche alla sagoma e agli elementi architettonici che non alterino in modo significativo le caratteristiche intrinseche dell'edificio e il suo rapporto con il contesto. In caso di difformità con le presenti Norme Tecniche di Attuazione, dovrà essere presentata una Variante al Piano Attuativo.

I nuovi volumi dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto, sia per quanto riguarda la tipologia che per i materiali usati, permettendo una continuità paesaggistica architettonica pur mantenendo la propria specificità e indipendenza architettonica e distributiva.

Le soluzioni architettoniche dei vari elementi caratterizzanti, quali coperture, canali di gronda, aperture, elementi di schermatura dovranno tenere conto del contesto, oltre che della funzionalità.

L'integrazione e il rapporto con il contesto potrà essere anche essere perseguito con materiali e soluzioni tipologiche non vernacolari che però bene si integrino con il paesaggio circostante.

ART. 14 - ELEMENTI TIPOLOGICI E MATERIALI

1. Gli **elementi verticali** delle costruzioni potranno essere realizzate, in muratura, in cemento armato, in acciaio, in legno, con strutture miste o comunque con tutti i materiali rispondenti alla normativa vigente.
2. Le **finiture dei corpi esterni** potranno essere fatte in pietra o mattoni faccia vista, intonaci civili o con altri materiali che per cromia o finitura si integrino bene con il contesto di riferimento.
3. Gli **elementi decorativi** potranno essere fatte in pietra o mattoni faccia vista, intonaci civili, stucchi, legno, corten o con qualsiasi altro materiale che per cromia o finitura si integrino bene con il contesto di riferimento.
4. Le **coperture** dovranno comunque essere considerate elementi organici dell'intero edificio e non dovranno quindi creare elementi di rottura con gli organismi e il contesto circostante, ma essere progettate con una coerenza formale e architettonica atta ad un buon inserimento paesaggistico.
Sono ammesse le tipologie di coperture tradizionali, a falda o a padiglione, purché ben inserita nel contesto esistente.
Per manto di copertura dovrà essere usato il laterizio di tipo tradizionale a tegole e coppi staccati che per cromia o finitura si integrino bene con il contesto di riferimento.
Possono essere inseriti pannelli solari o fotovoltaici atti ad aumentare le prestazioni energetiche dell'edificio stesso
Gli **infissi** dovranno avere forma e finitura coerenti con il contesto territoriale e architettonico di riferimento, senza necessariamente dover ricorrere a elementi vernacolari.
5. Per i **colori e le tinteggiature** si rimanda al progetto architettonico, che dovrà essere accompagnato da una descrizione dettagliata delle tinte, in ogni caso i trattamenti superficiali delle superfici ad intonaco dovranno essere di colore tale da uniformarsi con l'esistente edificato e valutati dalla commissione del paesaggio comunale come il resto delle finiture.
6. Le altezze massime previste non potranno superare quelle già indicate nelle tavole progettuali di piano attuativo.

7. Le finiture esterne delle resedi saranno effettuate con materiali tradizionali ed in particolare i muretti di recinzione dovranno essere realizzati o rivestiti in pietra.
8. I percorsi interni al comparto dovranno essere pavimentati come il resto della viabilità urbana, quindi le strade in conglomerato bituminoso, mentre i marciapiedi o in conglomerato bituminoso colorato nella gamma delle terre, o in cemento o in autobloccanti; le cordolature in travertino bucciardato o a filo sega;
9. All'interno dei lotti potrà anche essere usata, per i percorsi carrabili o pedonali, oltre ai materiali già indicati, la pietra locale ad opus incertum o il mattone.
10. Le essenze vegetali da impiegarsi nelle aree verdi dovranno essere di tipo locale: per le piante di alto fusto si prevede l'uso del cipresso, del leccio e della quercia, dell'acero campestre e del salice, mentre per le essenze cespugliose si prevede l'alloro, il bosso, la rosa canina, il cotonaster, e la gamma tradizionale dei cespugli da giardino sempreverdi e da fiore.

ART.15 SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE

La sistemazione delle aree esterne pubbliche dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale tramite gli uffici di riferimento Urbanistica e Edilizia privata, in modo che:

1. le aree a parcheggio rispondano alle esigenze dell'amministrazione
2. vi sia una corretta illuminazione
3. i percorsi e i marciapiedi siano agevoli

Gli spazi di sosta e manovra delle auto all'interno delle pertinenze private siano ben individuate e vi sia una corretta regimazione delle acque.

All'interno delle pertinenze private è possibile creare aree verdi con essenze arboree e alberature autoctone.