

**PIANO DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE N. 1 RELATIVO
ALL'AREA COMPRENDENTE IL COMPLESSO IMMOBILIARE
DELLA EX VILLA LA FANTINA A MONTEPULCIANO
DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' FLORIDA**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1

– Campo di applicazione ed oggetto delle presenti norme –

Le norme composte dai seguenti articoli si applicano all'interno del comparto compreso nel piano di recupero di iniziativa privata denominato "Recupero e riqualificazione N. 1 relativo all'area comprendente il complesso immobiliare della ex Villa la Fantina", individuato negli elaborati tecnici e grafici di cui si compone il presente piano di recupero.

Art. 2

– Contenuti ed elaborati del progetto di piano di recupero –

Il Piano di Recupero contiene le indicazioni di dettaglio per l'attuazione ed è costituito dai seguenti elaborati (di cui alla lettera c dell'art. 7 del Regolamento Edilizio Comunale così come modificato dalla Delibera C/C n. 27 del 21/03/2005);

- a- Domanda in bollo a firma dei proprietari proponenti;
- b- Copia dei titoli di proprietà;
- c- Certificazioni catastali aggiornate;
- d- Documentazione fotografica, panoramica e di dettaglio;
- e- Relazione illustrativa;
- f- Norme tecniche di attuazione;
- g- Relazione geologica;
- h- Elaborati Grafici composti da (Le Tav. da 1A a 5A e la relazione geologica sono comuni al Piano di recupero N.2 Villa Bologna e Concinovi I e II);
 - Tav. 1A – Quadro Conoscitivo – Localizzazioni e sovrapposizioni;
 - Tav. 2A – Quadro Conoscitivo – Analisi del degrado;
 - Tav. 3A – Stato Attuale – Rilievo dei luoghi;

- Volume fabbricati fuori di progetto

mc. 3.050

Superficie permeabile del lotto di progetto > del 25% della superficie complessiva richiesta dalla Legge (art. 78 PIT)

Il soddisfacimento degli standard a parcheggi ad uso pubblico del presente PdR 1 e del PdR 2 verranno soddisfatti all'interno del parcheggio parzialmente pubblico (dove sono ubicati anche n. 18 posti auto pubblici di cui all'art. 4 delle NTA della variante Anticipatrice 10.3) e parzialmente ad uso pubblico, su via Bernabei. L'area di tale parcheggio esclusi i posti pubblici è pari a mq. 450 (posti ad uso pubblico n. 18 x mq. 25,00 – superficie di ciascun posto auto = 450 mq.)

Relativamente alla dotazione delle aree a standard richieste dalla normativa vigente e da quanto indicato nell'art. 68 del PS qui di seguito si riportano le modalità di calcolo per il loro soddisfacimento per il PdR 1.

- **Aree a parcheggio ad uso pubblico = attività terziarie mq. 40 ogni 100 mq. di Slp, per la residenza mq. 5,0 ogni 100 mc. di Slp., il tutto come art. 68 NTA PS adottato, ridotte del 50% in quanto in zona A* e non necessarie per interventi fino al risanamento conservativo e per modifiche di destinazione d'uso degli edifici ricompresi in zona A* (nel nostro caso la Slp da considerare per il calcolo è pari a mq. 20,00);
avremo quindi $\text{mq. } 20,00 \times 0,4/2 = \text{mq. } 4 < \text{mq. } 56$ (450 – 394 mq. - superficie parcheggi pubblici del PdR 2 previsti all'interno del parcheggio su Via Bernabei)**

maggiori della quantità richiesta dalle NTA

- **Aree a verde di ambientazione paesaggistica = mq. 40 (mq. 80 – mq. 40 di parcheggio) ogni mq. 100 Slp come art. 68 NTA PS adottato (ridotte del 50% in quanto in zona A*) nel nostro caso PDR 1 e PDR 2 insieme $\text{mq. } 4.600 \times 0,4 : 2 = \text{mq. } 920 < \text{mq. } 1500$ previsti**

maggior della quantità richiesta dalle NTA

Il soddisfacimento delle necessità di parcheggi privati per la residenza del presente PdR 1, così come previsto dalla L. 122/89, verranno soddisfatti nella UMI Unica di detto Piano di Recupero, con le seguenti modalità:

- **UMI UNICA, PDR 1 Aree a parcheggio privato = mq. 1 ogni mc. 10 come L. 122/89 nel nostro caso $\text{mc. } 3.050 \times 0,1 = \text{mq. } 305 < \text{mq. } 350$**

maggiori della quantità richiesta dalla normativa

In sede di approvazione del progetto esecutivo potranno essere apportate limitate modificazioni ai parametri suddetti, al disegno architettonico degli edifici da ricostruire e restaurare, alle soluzioni distributive e tecnologiche, ai parcheggi ed alle altre opere di sistemazione ed urbanizzazione previste, in relazione ad intervenute e motivate esigenze tecniche. Tali limitate modifiche non costituiranno variante al presente Piano di Recupero.

Art. 5

–Destinazioni d’uso –

Il PDR 1 prevede di destinare gli immobili di cui alla Unica UMI ad usi commerciali/direzionali il massimo del 50% dell’edificio attuale, mantenendo nella restante parte l’uso residenziale in atto. Il calcolo va effettuato sulla SLP di progetto complessiva dell’edificio e degli annessi.

Art. 6

– Interventi sugli edifici esistenti – definizioni -

Il presente Piano di Recupero prevede specifici e differenziati interventi orientati al recupero del complesso, tenendo conto della qualità degli immobili e della destinazione che essi avranno a fine opera.

Relativamente agli interventi va segnalato che è prevista la categoria del restauro di immobili per il corpo storico della ex Villa la Fantina, con ristrutturazione dell’edilizia minore, e demolizione e ricostruzione dei volumi secondari privi di qualunque valore architettonico, oltre alla realizzazione di nuovi volumi interrati o di servizio.

In generale comunque, saranno utilizzate le seguenti categorie di intervento, con riferimento alle normative nazionali, regionali e comunali vigenti (ed in particolare dell’art. 79 della L.R. 1/2005):

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

Più in generale si specifica per:

Interventi di manutenzione ordinaria

le opere di riparazione e sostituzione parziale delle finiture degli edifici e le opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono da considerare finiture degli edifici:

- i manti di copertura, i canali di gronda, i pluviali, le canne fumarie, le canne di aspirazione, i comignoli, gli infissi, le ringhiere, i parapetti, le inferriate, gli intonaci, le tinteggiature, i rivestimenti, i pavimenti, i gradini, le soglie, le sistemazioni e le pavimentazioni esterne, etc.

Sono da considerare impianti tecnologici:

- l'impianto elettrico, radio televisivo, di riscaldamento e di climatizzazione, idrico sanitario, del gas, di sollevamento delle persone o di cose, di protezione antincendio, etc.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modificazioni o alterazioni dei tipi dei materiali, delle coloriture e delle forme esistenti sugli edifici e le aree vincolate o tutelate dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, tali interventi non devono pregiudicare eventuali futuri interventi di restauro.

Sono inoltre considerate di manutenzione ordinaria le seguenti opere interne:

- pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti;
- riparazione e sostituzione dei pavimenti;
- riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, di riscaldamento, di ventilazione), purché non comportino la creazione di nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare elementi o parti significative dell'organismo edilizio.

Sono considerate di manutenzione ordinaria le seguenti opere esterne:

- riparazione, pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia in generale gli elementi tecnici e formali caratterizzanti l'edificio. Le opere devono sempre comprendere intere parti e/o prospetti degli edifici;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modificare materiali e partiture;
- riparazione e sostituzione dei manti di copertura dei tetti, senza modificare materiali;

- riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie, senza modificare la posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti;
- riparazione e sostituzione delle pavimentazioni, senza modificare materiali;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione delle recinzioni, senza modificarne materiali, posizione, forme e dimensioni;
- manutenzione del verde privato, quando incidente sull'ambiente urbano e/o sull'arredo urbano e sul paesaggio.

Interventi di manutenzione straordinaria

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e che non realizzino aumenti della superficie utile lorda. Sono considerate interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri e colori diversi da quelli esistenti:

- pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
- rifacimento e sostituzione del manto di copertura;
- rifacimento e sostituzione di intonaci interni e esterni o coloriture esterne;
- rifacimento e sostituzione degli infissi esterni;
- rifacimento e sostituzione dei pavimento o rivestimenti interni e esterni;
- rifacimento e sostituzione di elementi architettonici di finitura (inferiate, cornici, zoccolature, soglie e gradini, ecc.);
- rifacimento e sostituzione delle sistemazioni esterne (pavimentazioni, cancellate, cancelli, recinzioni, muri di sostegno, ecc.).

Sono, inoltre, da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- rifacimento o installazione di impianti elettrici e installazione di antenne a uso privato;
- installazione di impianti relativi alle fonti rinnovabili di energia;
- rifacimento di impianti igienico sanitari;

- riapertura di finestre tamponate;
- riduzione in pristino di aperture incongrue;
- rifacimento di scale e rampe senza modifiche dello schema distributivo;
- realizzazione di volumi tecnici.

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- consolidamento e rifacimento parziale delle strutture di fondazione;
- consolidamento e rifacimento parziale di strutture di elevazione, e sottofondazione;
- costruzione e rifacimento di vespai e scannafossi e muri di sostegno;
- consolidamento e rifacimento parziale delle strutture orizzontali e della copertura e delle gronde;
- costruzione di opere di allacciamento fognario;
- installazione di targhe, insegne, bacheche, tende, ecc. ossia qualsiasi "appendice" applicato sui fronti dell'edificio;
- realizzazione di manufatti esterni per la protezione dei contatori delle reti di distribuzione.

Sono da considerare interventi di manutenzione straordinaria l'installazione di strutture e manufatti destinati all'arredo e alla fruizione degli spazi esterni agli edifici come "interventi di sistemazione degli spazi aperti pertinenziali ivi compresi i parcheggi privati o di uso pubblico all'aperto".

Gli interventi di manutenzione straordinaria non possono comunque comportare modificazioni o alterazioni alle strutture orizzontali, a quelle verticali aventi carattere strutturale, né al carattere architettonico e decorativo dell'edificio. In particolare, sugli edifici e le aree vincolate o tutelate dagli strumenti urbanistici, generali e attuativi, tali interventi non devono pregiudicare eventuali futuri interventi di restauro.

Interventi di restauro e risanamento conservativo

gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e a assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono riguardare l'intero edificio o parti omogenee dello stesso.

Sono da considerarsi interventi di restauro le seguenti opere:

- il restauro degli elementi architettonici e l'eventuale ripristino delle parti alterate;
- la conservazione e il ripristino dei fronti principali e secondari;
- il restauro degli spazi liberi quali il parco ed i giardini;
- il consolidamento con sostituzione delle parti costitutive dell'edificio non recuperabili mediante materiale e tecnologie compatibili con le strutture esistenti, senza modificare la posizione delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;
- l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali;

Sono da considerarsi interventi di risanamento conservativo le opere già indicate come manutenzione straordinaria che essendo, nel caso specifico, volte a conservare l'organismo edilizio, dovranno essere eseguite in modo tale che:

- siano utilizzati materiali e tecnologie compatibili con le strutture esistenti;
- l'eventuale ripristino di finestre e porte sia realizzato nel rispetto del disegno complessivo dei fronti;

Sono, inoltre, compresi in tale tipo di intervento il mutamento della destinazione d'uso purché non si compromettano i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio.

Interventi di ristrutturazione edilizia

gli interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Sono interventi di ristrutturazione edilizia le opere che comportano anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche degli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio con:

- la ristrutturazione e destinazione ricettiva di volumi destinati a altri usi.
- la riorganizzazione dei servizi e della distribuzione interna, la traslazione dei solai, se privi di valore architettonico e decorativo;

- la realizzazione di servizi igienici e volumi tecnici, la realizzazione di nuove aperture e la modifica delle aperture esistenti sui fronti dell'edificio, qualora questi non siano di valore architettonico e decorativo, e le aperture non presentino elementi di particolare pregio e solo nel rispetto del disegno complessivo della facciata interessata;
- la realizzazione di servizi igienici e volumi tecnici in addizione volumetrica, non computati ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria, senza che ciò comporti il costituirsi di superfetazioni non organiche con i caratteri tipologici dell'edificio;
- la realizzazione di volumi a servizio interrati o seminterrati in addizione volumetrica, anche all'esterno della sagoma degli edifici per usi a servizio e collegati all'uso quali garage e rimesse non computati ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria;
- la realizzazione di collegamenti verticali in addizione volumetrica, anche all'esterno della sagoma degli edifici per usi a servizio e collegati all'uso quali scale, ecc. non computati ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria;
- la demolizione di volumi secondari, facenti parte del complesso edilizio e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorchè in diversa collocazione del lotto di pertinenza;
- realizzazione di cancelli di chiusura della proprietà e di muri di recinzione per delimitare la proprietà stessa;

Tali opere di ristrutturazione edilizia possono comportare il mutamento della destinazione d'uso degli immobili e la trasformazione dell'organismo edilizio senza incremento delle unità immobiliari.

Art. 7

– Aree a parcheggio–

Vengono definite:

- **aree a parcheggio pubbliche con superficie di circa mq. 450, (posti pubblici n. 18 x mq. 25,00 – superficie di ciascun posto auto- = 450 mq.) individuate graficamente nella Tav. 10A (UMI 3) del PdR 2, da adibire a parcheggio pubblico. Tali spazi dovranno essere sistemati convenientemente, illuminati e pavimentati con materiali che dovranno uniformarsi alle caratteristiche ambientali. La loro realizzazione dovrà avvenire con messa a dimora nella**

zona a parcheggio di alberi di medio fusto. Le strade ed i posto auto previsti dovranno essere pavimentati con materiale permeabile.

- aree a parcheggio di uso pubblico, con superficie adibita a parcheggio di mq. 450 ca. (posti ad uso pubblico n. 18 x mq. 25,00 – superficie di ciascun posto auto- = 450 mq. esclusi i posti pubblici), così come definite graficamente nelle Tavola n. 10A del PdR 2. Tali aree si verranno a trovare all'interno del parcheggio parzialmente pubblico (dove sono ubicati anche n. 18 posti auto pubblici di cui sopra) su via Bernabei. Tali spazi dovranno essere sistemati convenientemente, illuminati e pavimentati con materiali che dovranno uniformarsi alle caratteristiche ambientali. La loro realizzazione dovrà avvenire con messa a dimora nella zona a parcheggio di alberi di medio fusto. Le strade ed i posto auto previsti dovranno essere pavimentati con materiale permeabile.

Gli spazi per i parcheggi, dimensionati secondo le direttive contenute nell'art. 68 delle NTA del PS comunale adottato, sono stati previsti nella UMI Unica in aderenza a Via Bernabei e qui di seguito calcolati:

- Aree a parcheggio ad uso pubblico = attività terziarie mq. 40 ogni 100 mq. di Slp, per la residenza mq. 5,0 ogni 100 mc. di Slp., il tutto come art. 68 NTA PS adottato, ridotte del 50% in quanto in zona A* e non necessarie per interventi fino al risanamento conservativo e per modifiche di destinazione d'uso degli edifici ricompresi in zona A* (nel nostro caso la Slp da considerare per il calcolo è pari a mq. 20,00);
avremo quindi $\text{mq. } 20,00 \times 0,4/2 = \text{mq. } 4 < \text{mq. } 56$ (450 – 394 mq. - superficie parcheggi pubblici del PdR 2 previsti all'interno del parcheggio su Via Bernabei)
maggiori della quantità richiesta dalle NTA
- Aree a parcheggio pubblico su Via Bernabei = mq. 450

Vengono definite:

- aree a parcheggio privato, previste graficamente nella Tav. 16A, quelle calcolate secondo le quantità di calcolo per la dotazione generale indicate dalla normativa vigente in materia e non meno di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione per quanto riguarda la porzione di edificio destinata a residenza.

Il soddisfacimento delle necessità di parcheggi privati per il presente PdR 1, così come previsto dalla L. 122/89, verranno soddisfatte nella UMI Unica, con le seguenti modalità:

- **UMI UNICA, PDR 1 Aree a parcheggio privato = mq. 1 ogni mc. 10 come L. 122/89 nel nostro caso mc. 1.525 x 0,1 = mq. 153 < mq. 200 di cui mq. 50 interrati maggiori della quantità richiesta dalla normativa**

Anche tali spazi dovranno essere sistemati convenientemente, illuminati e pavimentati con materiali che dovranno uniformarsi alle caratteristiche ambientali con modalità costruttive che consentiranno la ritenzione temporanea delle acque meteoriche, con pendenza tale da convogliarle nelle adiacenti aree con superficie completamente permeabile in ottemperanza all'art. 78 del PIT. Ogni realizzazione di tale genere deve avvenire nel pieno rispetto di eventuali alberature esistenti con messa a dimora di alberi di alto fusto a corredo dei parcheggi.

Art. 9

- Viabilità veicolare privata –

La viabilità esistente di accesso alle aree esterne ed agli edifici della UMI Unica, dovrà essere mantenuta inalterata. Dovranno essere realizzate griglie e canalette per la raccolta delle acque meteoriche, da convogliare nella pubblica fognatura. La strada dovranno essere sistemate con ghiaia o con soluzioni tecniche tali da non alterare l'impatto visivo in maniera da garantire idonei parametri di permeabilità e comunque non dovranno essere asfaltate.

Art. 10

– Opere di urbanizzazione primaria e allacciamenti alle reti –

Le opere di urbanizzazione primaria per quanto riguarda il complesso della ex villa la Fantina, risultano tutte esistenti così come evidenziato nelle Tav 4A. Gli interventi previsti si limiteranno alla necessità di interrare alcune linee Enel e Telecom esistenti, rispettando le direttive delle Società distributrici del servizio. Sono invece da prevedere gli allacci elettrici, idrici e fognari bianchi degli edifici e delle infrastrutture di zona previste per i nuovi parcheggi.

Ciò premesso, tutte le opere relative ai servizi a rete dovranno essere eseguite sotto il diretto controllo ed in conformità alle direttive che saranno emanate dalle rispettive Società distributrici del servizio nel rispetto dei disciplinari delle società stesse. Le reti tecnologiche previste sono

evidenziate graficamente e descrittivamente nelle tav. 5A, 7A e 9A delle reti tecnologiche che formano parte integrante delle presenti norme. Per quanto possibile saranno inoltre eseguite, con le modalità previste dalla «Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo» impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999. Le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, saranno conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

Al fine di recuperare le acque meteoriche dei tetti e piazzali degli edifici, potranno essere realizzate nuove cisterne e/o ripristinate le cisterne di raccolta esistenti.

Art. 11

– Aree a verde privato –

Tali aree opportunamente contrassegnate nella tavola 7A, sono quelle che circondano il complesso oggetto di intervento. In queste gli interventi dovranno essere finalizzati al recupero delle essenze e, più in generale del verde. Tali interventi non dovranno alterare le alberature di alto fusto esistenti, mentre quelle di medio fusto ed ornamentali potranno essere integrate con nuove piantumazioni. Le essenze più pregiate dovranno comunque essere mantenute e reintegrate solo in caso di morte o deperimento con abbattimento delle piante che costituiscono imminente pericolo per l'incolumità pubblica e privata. Si dovranno quindi effettuare gli interventi necessari a ripristinare e mantenere in ordine e pulite tali aree mediante una prima generale pulizia, il taglio dell'erba e della vegetazione infestante, la ramatura di parti legnose secche, la rimozione parziale o totale degli alberi distrutti dagli agenti atmosferici o altre cause (danni accidentali irreversibili, marciscenze, marciumi radicali, ecc.). L'eventuale abbattimento di alberi ad alto fusto dovrà essere preliminarmente approvato dagli enti preposti alla tutela dei vincoli. In tale area, nel rispetto delle piante di alto fusto, verrà ripristinata la sentieristica originaria e l'arredo a "giardino all'italiana" consistente in sedute, cordonate, ecc.

Verranno inoltre ripristinati i terrazzamenti esistenti con opere tese alla futura manutenzione verde con piccoli mezzi meccanici.

I percorsi saranno sistemati con ghiaia di fiume, e potranno essere ammesse nuove realizzazioni di piccole e limitate aree attrezzate con panchine. I percorsi ed in generale l'area, potrà essere delimitata, laddove necessario, con protezioni in legno. E' ammessa anche l'installazione di

impianti di illuminazione esterna non invasiva, di irrigazione e di canalizzazione delle acque, nel rispetto delle alberature esistenti, con accorgimenti che ne consentano l'integrazione al contesto esistente, specie nella scelta dei corpi illuminanti.

Art. 12

- Altri interventi sulle aree esterne della UMI Unica -

Andrà individuato con esattezza, nel rispetto delle distanze regolamentari, in zona senza presenza di alberatura d'alto fusto e con caratteristiche di degrado da necessitare di intervento di recupero ma, al tempo stesso, con relativa "invisibilità" dai punti di percorrenza (panoramici e non) dell'intorno, prevedere il posizionamento di pannellature solari di circa mq. 15-20, il tutto nell'ambito delle previsioni contenute nella Tav. 7A. Potranno essere realizzati cancelli di chiusura della proprietà a semplice disegno con pilastri in muratura di pietra e pietra e mattone, e muri di recinzione per delimitare la proprietà stessa con messa in opera di semplice rete metallica verde a maglia sciolta o, in prossimità degli accessi di maggiore visibilità, di inferriate di semplice disegno.

Art. 13

- Interventi sugli edifici della UMI Unica -

UMI Unica

- Porzione storica della ex villa la Fantina

Tenuto conto l'uso futuro dell'edificio, lo stesso sarà assoggettato ai seguenti interventi:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria:
- b) Interventi di manutenzione straordinaria:
- c) Interventi di restauro e risanamento conservativo:

il tutto con riferimento all'art. 6 delle NTA del presente piano. Va evidenziato che l'intervento sulla villa, è stato valutato in considerazione delle caratteristiche architettoniche, strutturali e di consistenza fisica del manufatto storico consci della sua specifica valenza, e quindi il progetto complessivo di recupero della struttura edilizia, meglio individuato nella tav. 7A, prevede per la porzione storica del complesso non solo il mantenimento dell'involucro murario esistente interno ed esterno ma il totale rispetto dell'organismo architettonico originario. All'interno dei locali infatti, escluse limitate opere di demolizione di porzioni di muratura (spesso trattasi di aggiunte in tempi recenti o non originali) per ripristinare/aprire vani porta di collegamento, non avranno luogo particolari interventi.

Dal punto di vista delle destinazioni, l'intervento prevede la realizzazione al piano seminterrato dei locali destinati ad usi commerciali/direzionali servizi e accessori (dove normativamente possibile). Altri locali direzionali/commerciali, sono previsti anche al piano terra. Tutti gli altri locali della porzione storica dell'edificio avranno destinazione residenziale.

- Annessi adiacenti la ex villa sul lato sud e ubicati nel resede sul retro

Per gli annessi al fabbricato storico principale, sarà possibile effettuare (oltre a quanto previsto per la porzione storica della Fantina) anche interventi ristrutturativi di cui alla lettera d) dell'art. 79 della L.R. 1/2005 (vedere anche le NTA del presente Piano).

Il corpo aggiunto alla parte storica realizzato in mattoni, sarà oggetto di limitati interventi al paramento esterno con eliminazione di architravi cementizi incongrui alle finestre e realizzazione di allungamento di una apertura sul retro per renderlo autonomo dal corpo storico (attualmente si accede solo dall'interno della porzione storica) di fatto ripristinando le condizioni di indipendenza della stessa. In adiacenza al retro di questo corpo saranno quindi realizzati una nuova scala di collegamento esterna (con spazio tecnico sottostante) con sistemazione del nuovo accesso al piano primo dell'annesso e realizzando un volume interrato sempre nella stessa zona (retro edificio), dove realizzare una piccola rimessa interrata ed una volumetria tecnologica.

I due annessi più rilevanti esistenti sul retro, con tracce edilizie di qualche interesse (arcatelle di entrata) verranno mantenuti volumetricamente e sottoposti ad intervento ristrutturativo con sola necessità di apertura di vani finestrati aggiuntivi sul retro.

Altri piccoli edifici, sprovvisti di caratteristiche tipologiche ed architettoniche tali da giustificare la loro conservazione, saranno invece previsti in demolizione con ricostruzione a pari volumetria in accorpamento agli altri annessi che verranno mantenuti.

Per la parte visibile delle volumetrie aggiunte e più in generale dei muretti di sistemazione esterna, e di quanto altro previsto, verranno utilizzati materiali e finiture di cui alla norme tecniche del presente piano, che saranno tali da consentirne il migliore inserimento possibile (uso di cotto o pietra per le pavimentazioni esterne, mattoni e pietra faccia a vista con copertura laterizia di materiali identici a quelli del corpo storico).

Le opere per l'attuazione dell'intervento, salvo approfondimenti di carattere esecutivo e di modesta variazione, saranno:

- 1- demolizione di alcuni divisori interni ridando agli ambienti la loro dimensione originale, rimozione di controsoffitti, pavimenti non originali, porte, rivestimenti ecc.

- 2- verifica statica ed eventuale messa a norma dell'edificio a seguito del cambio d'uso, con quegli interventi di consolidamento alle murature ed agli orizzontamenti, anche parziali, che verranno ritenuti necessari;
- 3- realizzazione di nuovo collegamento verticale esterno (scala per accedere all'annesso in mattoni sul lato est), strettamente necessario al nuovo uso;
- 4- realizzazione di nuove tramezzature, recupero pavimentazioni storiche previo smontaggio e rimontaggio, nuovi pavimenti, rivestimenti;
- 5- bonifica dei locali sotterranei e realizzazione di vani abitabili;
- 6- realizzazione di modesto volume interrato per rimessa di circa 50 mq. (ai sensi della L. 122/89) ed volume tecnologico di circa 10 mq.;
- 7- realizzazione di servizi igienici nell'ambito della ristrutturazione degli annessi posti sul retro;
- 8- realizzazione/modifica di servizi igienici a servizio dei locali interni;
- 9- realizzazione degli impianti elettrico, idrico-sanitario, telefonico, TV, TV satellite, climatizzazione, antincendio con vasca di accumulo da ricavare nella cisterna esistente, installazione di porte tagliafuoco, ecc. il tutto con caratteristiche tecnologiche d'avanguardia e nel rispetto delle normative di settore (è prevista anche l'installazione di pannelli solari in posizione del tutto schermata nel lotto, non visibili dai punti di vista panoramici possibili);
- 10- sostituzione degli infissi esterni esistenti con nuovi dello stesso disegno e tipologia con manutenzione del portone di ingresso;
- 11- realizzazione di infissi interni;
- 12- tinteggiature interne, trattamenti alle parti in mattone faccia a vista, parziale sabbiatura e/o idrosabbiatura dei vani e puliture esterne con recupero delle cornici e delle fasce marcapiano esistenti e nuova tinteggiatura, manutenzione alla copertura;
- 13- sistemazione esterna dei marciapiedi e delle aree aperte con camminamenti e piccolo arredo (panchine e quanto altro);

Art. 14

– Materiali –

Per gli interventi sopra individuati per la UMI Unica, sono ammessi i seguenti materiali:

- per i muri perimetrali: per le murature in ampliamento, nonché per i muri esterni è prescritta la muratura di pietra e laterizio (o in c.a. per gli interrati);

- per gli infissi: sono previsti con telaio in legno o acciaio colorato con assoluta esclusione di materiale plastico o alluminio;
- pavimentazioni esterne: per le superfici dei marciapiedi dovrà essere utilizzato materiale tradizionale quale cotto, travertino, pietra serena, o con tonalità riconducibili agli stessi.

Art. 15

– Norme Ambientali –

Per gli interventi di recupero e di demolizione con ricostruzione i relativi progetti edilizi oltre al rispetto di tutte le normative in materia devono prevedere:

- l'adeguamento alle norme in materia di contenimento energetico;
- l'adeguamento alle norme in materia di isolamento acustico;
- dovrà essere lasciata una superficie permeabile pari ad almeno il 25% del lotto.

Art. 16

–Collegamento alla legislazione tecnica ed alla normativa comunale –

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si rinvia al quadro normativo generale vigente in materia urbanistica ed edilizia, agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti vigenti nel Comune di Montepulciano, nonché al materiale grafico e tecnico del presente Piano.

Montepulciano,

Arch. Riccardo Pizzinelli