

COMUNE DI MONTEPULCIANO
Provincia di Siena

PIANO DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE N.2 RELATIVO
ALL'AREA COMPRENDEnte I COMPLESSI IMMOBILIARI DI
VILLA BOLOGNA, CONCINOVI I E CONCINOVI II A
MONTEPULCIANO DI PROPRIETA'
DELLA SOCIETA' ETRURIA COSTRUZIONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMMITTENTE: SOCIETA' ETRURIA COSTRUZIONI SRL

PROGETTISTA: ARCH. RICCARDO PIZZINELLI

COLLABORATORI: ARCH. SONIA FORZONI
ARCH. SIMONA MORELLO
DISEGNATRICE CAD ANNA POLLINI



Montepulciano, 11 MAR 2008

**PIANO DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE N. 2 RELATIVO
ALL'AREA COMPRENDEnte I COMPLESSI IMMOBILIARI DI VILLA
BOLOGNA, CONCINOVI I E CONCINOVI II A MONTEPULCIANO, DI
PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ETRURIA COSTRUZIONI**

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. 2 relativo all'area comprendente i complessi immobiliari di Villa Bologna, Concinovi I e Concinovi II", 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 1 a 5 e la relazione geologica sono comuni al Piano di recupero N.1 la Fantina);
 - Tav. ^A1 – Quadro Conoscitivo – Localizzazioni e sovrapposizioni;
 - Tav. ~~2A~~ ^A2 – Quadro Conoscitivo – Analisi del degrado;
 - Tav. ~~3A~~ ^A3 – Stato Attuale – Rilievo dei luoghi;

- Tav. ~~4A~~ Stato Attuale - Urbanizzazioni;
- Tav. ~~5A~~ Stato di progetto – Planimetria generale con individuate le UMI;
- Tav. ~~6A~~ Quadro conoscitivo – UMI 1 planimetria e sezioni;
- Tav. ~~7A~~ Stato di Progetto – UMI 1 planimetria e sezioni;
- Tav. ~~8A~~ Quadro conoscitivo – UMI 2 planimetria e sezioni;
- Tav. ~~9A~~ Stato di Progetto – UMI 3 planimetria e sezioni;
- Tav. ~~10A~~ Stato di Progetto – UMI 3 planimetria e sezioni;
- Tav. ~~11A~~ Quadro Conoscitivo – UMI 1 Villa Bologna e pertinenze;
- Tav. ~~12A~~ Stato di Progetto – UMI 1 Villa Bologna e pertinenze
- Tav. ~~13A~~ Quadro Conoscitivo – UMI 2 Concinovi I e II e annessi;
- Tav. ~~14A~~ Stato di Progetto – UMI 2 Concinovi I e II e annessi;

Art. 3

– Minima unità di intervento di recupero –

Le UMI (Unità minime di intervento) di recupero sono 3 (UMI 1, UMI 2 e UMI 3) e sono ubicate all'interno del perimetro generale dell'area di recupero così come indicato nella Variante urbanistica adottata contestualmente al presente piano attuativo da parte dell'Amministrazione Comunale di Montepulciano. In tali ambiti, prima dell'approvazione del presente piano potranno essere effettuati opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione limitatamente ai singoli edifici o parte di essi qualora lo stato di conservazione ne renda necessario l'intervento, senza che venga effettuato contestuale cambio d'uso.

Art. 4

– Parametri urbanistici ed edilizi di progetto –

Qui di seguito si individuano i parametri urbanistici ed edilizi del piano di recupero e cioè (vedere

la tav. ~~7A~~:

- Superficie territoriale del Piano di recupero N. 2		mq. 49.360
di cui:		
- UMI 1 - Villa Bologna e pertinenze		mq. 26.090
- UMI 2 – Concinovi I Concinovi II e annessi		mq. 13.270
- UMI 3 – Nuovi strada e percorso pedonale		mq. 10.000

Per ciò che riguarda le UMI 1 e 2, in cui sono previsti gli interventi collegati al cambio d'uso degli immobili, abbiamo i seguenti parametri (vedere ancora la tav. 7A)

- Superficie Lorda Pavimento attuale UMI 1	mq. 1.324
- Superficie Lorda Pavimento attuale UMI 2	mq. 813
TOTALE	
- Superficie Lorda Pavimento [✓] prevista UMI 1	mq. 2.670 2735
Slp SOGGETTA A RISTRUTTURAZIONE	mq. 380
- Superficie Lorda Pavimento prevista UMI 2	mq. 903
Slp SOGGETTA A RISTRUTTURAZIONE	mq. 386
- Superficie coperta attuale UMI 1	mq. 612
- Superficie coperta attuale UMI 2	mq. 545
- Superficie coperta di progetto UMI 1	mq. 700
- Superficie coperta di progetto UMI 2	mq. 485
- Volume fabbricati ai fini del calcolo della L.122/89 UMI 1	mc. 4.000
- Volume fabbricati ai fini del calcolo della L.122/89 UMI 2	mc. 3.150

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 PdR 1 e del presente PdR 2 verranno soddisfatti all'interno del parcheggio parzialmente pubblico (dove sono ubicati anche i n. 15 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. 500 (posti ad uso pubblico n. 18 x mq. 25,00 (parametro art. 56 Norme di P.S.) = ⁴⁵⁰ 500 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 2.

- Aree a parcheggio ad uso pubblico = attività terziarie mq. 40 ogni 100 mq. di Slp, 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 S) P DI RISTRUTTURAZIONE DELLA UMI 1 E DELLA UMI 2 Ossia mq. 380 + 386 = mq. 766)
nel nostro caso mq. $1966 \times 0,4/2 = \text{mq. } 394 < \text{mq. } 450 - 4,00 \text{ mq. - superficie parcheggi pubblici del PdR 1-)$
⁴⁴⁶
496 mq. (previsti all'interno del parcheggio su Via Bernabei)

maggior quantità richiesta dalle NTA

- Aree collettive fruibili pedonalmente (art. 5 del D.M. 1444 / '68),
calcolo come sopra. Reperate nel Parco della Villa.
- 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 mq. $4.600 \times 0,4 : 2 = \text{mq. } 920 \leq \text{mq. } 1500$ previsti
maggior quantità richiesta dalle NTA

Quest'area, richiesta come standards prestazionale dalle norme di P.S., viene reperita nelle aree terrazzate che fiancheggiano la Villa. Rispetto alle aree ad uso pubblico di legge, sono aree non necessariamente fruibili, ma che determinano la connessione fra nuovo insediamento e ambiente circostante.

Oltre ai parcheggi ad uso pubblico previsti, si avranno per il presente PdR 2 zone a parcheggio pertinenziale dei singoli edifici, previsti sia sull'area a ridosso della nuova viabilità UMI 3 e Via Bernabei (mq. 300 ca) che nel resede dei fabbricati Concinovi I e Concinovi II (mq. 150 cà).

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 2 prevede di destinare gli immobili di cui alle UMI 1 e 2 a strutture turistico ricettive di tipo "alberghiero" e parco pertinenziale, mentre la UMI 3 comprende le aree in cui dovranno essere realizzate la nuova strada di collegamento con la Strada vicinale di Martiena, il nuovo collegamento pedonale verso il piazzale antistante l'entrata dello stadio e dell'edificio dell'Istituto magistrale, nonché il nuovo parcheggio lungo Via Bernabei.

Per la Villa Bologna e pertinenze è possibile la destinazione commerciale, limitatamente agli usi per la somministrazione di alimenti e bevande (L.R. 28/'05) e quella artigianale, limitatamente ad attività di estetica comprensiva della vendita dei prodotti cosmetici inerenti (L.R. 28 / '04) e di acconciatore (L. 174 / '05).

I nuovi volumi interrati / seminterrati, potranno avere esclusivamente destinazioni di collegamento, hall d'ingresso, servizi igienici comuni.

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 o di porzioni di essi (i corpi storici degli edifici), e quella la ristrutturazione dell'edilizia minore, con 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 (cd 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 pavimenti 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;

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 ricettivo quali percorrenze, servizi, reception, fitness, ecc. 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 ricettivo quali scale, ascensori, 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 e muri di recinzione per delimitare la proprietà;

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.

La realizzazione dei nuovi volumi interrati o seminterrati, non dovrà modificare la morfologia del terreno originaria del luogo, se non per i livellamenti minimi necessari.

Art. 7

- Sistemazioni esterne -

I brani di paesaggio agrario non colturale ancora presenti nell'ambito delle zone di recupero individuate dalla variante, come ad esempio i terrazzamenti esistenti, le sistemazioni idrauliche tradizionali, gli oliveti, i raggruppamenti di alto – medio fusto, ecc. dovranno essere oggetto di mantenimento, recupero e, se necessario, di ricostituzione;

Tali interventi dovranno essere oggetto di specifici elaborati in sede di presentazione delle relative istanze di Titolo Autorizzativo Edilizio.

Il Giardino segreto, dovrà essere oggetto di mantenimento, recupero e, se necessario, di ricostituzione dei suoi elementi vegetali, secondo il suo aspetto e la sua consistenza originaria e non potrà essere oggetto di localizzazione di elementi di arredo o attrezzature anche solo superficiali delle attività insediate.

Le piante in esso presenti, dovranno essere sostituite se a fine ciclo vitale o malorate, ed integrate con essenze coerenti e/o preesistenti.

Il muro di cinta, la cancellata, gli elementi di arredo storici, i viali alberati inetrni all'area di pertinenza della Villa, dovranno essere oggetto di apposito restauro.

Tali interventi dovranno essere oggetto di specifici elaborati in sede di presentazione delle relative istanze di Titolo Autorizzativo Edilizio.

I parcheggi a corredo delle nuove attività insediate, dovranno essere previsti in modo da minimizzare il loro impatto paesaggistico e quindi evitare significative alterazioni degli assetti vegetazionali e delle sistemazioni idrauliche tradizionali oltre che prevedere movimenti di terreno e modifiche morfologiche solo non significative.

L'illuminazione dovrà essere rivolta verso il basso e costituita da pali bassi, di tipo pedonale.

La pavimentazione dovrà essere prioritariamente permeabile e realizzata con materiali naturali. Perimetro, percorsi, stalli, ecc. se necessario, dovranno essere segnati da elementi in legno (staccionate, ecc.)

Dovranno essere previste alberature integrative coerenti con quelle già insediate o di contesto.

La piscina dovrà essere realizzata nella rigorosa applicazione del relativo regolamento comunale vigente sull'argomento.

Dovrà essere contenuta il più possibile, l'altezza dei muri di contenimento previsti nelle sistemazioni di Villa Bologna ed in particolare quello posto a monte della piscina.

Dovrà essere prevista la schermatura del muro di contenimento della piscina a servizio dei Poderi Concinovi I e II, con vegetazione bassa al piede di tipo arbustivo e cadente posta in cima a tale muro.

La vegetazione presente nei terrazzamenti che fiancheggiano la Villa, dovranno essere sostituite se a fine ciclo vitale o malorate, ed integrate con essenze coerenti e/o preesistenti.

Art. 8

– Aree a parcheggio pubblico e ad uso pubblico –

Vengono definite:

- aree a parcheggio pubbliche con superficie di circa mq. ⁴⁵⁰375, (posti ad pubblici n. ¹⁸15 x mq. 25,00 – superficie di ciascun posto auto- = ⁴⁵⁰375 mq.) individuate graficamente nella Tav. 10A (UMI 3) del presente piano, da adibire a parcheggio pubblico.

- aree a parcheggio di uso pubblico, con superficie adibita a parcheggio di mq. ⁴⁵⁰500 ca. (posti ad uso pubblico n. ¹⁸20 x mq. 25,00 – superficie di ciascun posto auto- = ⁴⁵⁰500 mq. esclusi i posti pubblici), così come definite graficamente nelle Tavole n. ~~5A~~ 10A

Tali aree si verranno a trovare all'interno del parcheggio parzialmente pubblico (dove sono ubicati anche i n. ¹⁸15 posti auto pubblici di cui sopra) su via Bernabei.

Gli spazi per i parcheggi, dimensionati secondo le direttive contenute nell'art. 68 delle NTA del PS comunale adottato, sono stati previsti nella UMI 1 in aderenza a Via Bernabei e qui di seguito calcolati:

- Aree a parcheggio ad uso pubblico = attività terziarie mq. 40 ogni 100 mq. di SIp, 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 SIp DA CONSIDERARE PER IL CALCOLO È PARI ALLA SIp DI RISTRUTTURAZIONE DELLA UMI 1 E DELLA UMI 2 OSSIA mq. 880+886=mq. 1766)

nel nostro caso mq. $1966 \times 0.4/2 = \text{mq. } 394 < \overset{450}{(500)} - 4,00 \text{ mq.}$ - superficie parcheggi pubblici del
PdR 1-) ⁴⁴⁶ ~~496~~ mq. (previsti all'interno del parcheggio su Via Bernabei)

maggiore della quantità richiesta dalle NTA;

- Aree a parcheggio pubblico su Via Bernabei = mq. ~~375~~ ⁴⁵⁰

Vengono definite:

- a parcheggio privato le aree previste graficamente nelle Tav. ~~7e~~ ^{9A} dove si andranno a trovare i parcheggi di pertinenza degli edifici.

Il soddisfacimento delle necessità di parcheggi privati del Piano di recupero 2, verranno soddisfatti nelle singole UMI 1 e 2

- UMI 1, PDR 2 Aree a parcheggio privato = mq. 300 ca.
- UMI 2, PDR 2 Aree a parcheggio privato = mq. 150 ca.

Tutti i parcheggi sopra descritti (corsie di disimpegno e posti auto) dovranno essere illuminati verso il basso e con pali anche di tipo pedonale, 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' ex art. 78 del PIT.

La loro realizzazione dovrà avvenire con messa a dimora nella zona a parcheggio di alberi di medio fusto.

In ogni caso, la loro realizzazione deve avvenire nel pieno rispetto di eventuali alberature esistenti con messa a dimora nella zona a parcheggio di alberi di medio fusto.

I parcheggi dovranno essere previsti in modo da minimizzare il loro impatto paesaggistico e quindi evitare significative alterazioni degli assetti vegetazionali e delle sistemazioni tradizionali oltre che precedere movimenti di terreno e modifiche morfologiche non significative se fuori dal contesto più strettamente urbano.

All'interno di tali standards deve essere previsto il soddisfacimento della L. 13/89.

Art. 9

- Viabilità veicolare pubblica -

La nuova strada veicolare pubblica prevista consentirà il collegamento tra Via Bernabei e la Strada vicinale di Martiena in prossimità con l'accesso posteriore allo stadio, la sua larghezza sarà di ml. 7, ed il suo tracciato (di oltre 560 ml.), dopo una prima parte rettilinea e per lo più in piano, iniziando dalla via vicinale di Martiena, curverà poi per giungere con unica livelletta a modesta pendenza (media inferiore al 10 %), consentendo il collegamento con Via Bernabei.

L'impatto degli scavi e riporti dovrà essere modesto ed il tracciato dovrà "adagiarsi" lungo un terrazzamento di terreno già esistente e quindi poco impattante.

Nella progettazione esecutiva si dovrà tenere comunque conto di ogni accorgimento atto da una parte a limitare l'impatto dell'opera e dall'altra a realizzarla nell'ambito di quanto previsto dalle Leggi vigenti in materia e dal Regolamento edilizio comunale (art.6 del Reg. Ed.).

La strada sarà inizialmente imbrecciata per poi essere asfaltata con adeguato cassonetto stradale, con tappeto di binder dello spessore medio di cm 10 e tappetino d'usura dello spessore di cm 4. La strada dovrà avere idonee griglie e cunette per lo scolo delle acque piovane. E' prevista anche l'illuminazione pubblica e la piantumazione di essenze nella banchina. L'illuminazione verrà realizzata secondo le istruzioni impartite dagli Enti preposti, fornita di idonei pali in acciaio, plafoniere, basamento dello stesso palo, pozzetti idonei in numero e dimensione, guaine e corrugati, ad esclusione della linea che dovrà essere allacciata alla luce pubblica. Al di sotto della strada potranno trovare posto le ulteriori canalizzazioni che l'Amministrazione reputerà utili.

Art. 10

- Viabilità veicolare privata -

La viabilità esistente di accesso alle aree esterne ed agli edifici delle UMI 1 e 3, dovrà essere mantenuta inalterata. Dovranno essere ripristinate le dimensioni originarie della strada con realizzazione di 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. 11

- Viabilità pedonale pubblica -

Parte in adiacenza alla viabilità di cui sopra, e parte distaccandosi da essa, dovrà essere realizzato anche un vero e proprio percorso pedonale di circa m. 3 di larghezza, delimitato da cordoni in calcestruzzo di cemento, rifinito superficialmente con autobloccanti, con idonee canalette per la raccolta delle acque, zone di seduta, arredo verde, ecc..

Verranno anche realizzati un piede muro di delimitazione e sostegno verso monte della viabilità medesima, della altezza adeguata alla quota del terreno soprastante e le necessarie opere di delimitazione per gli utenti (barriere in legno, ecc.).

Art. 12

- Opere di urbanizzazione primaria e allacciamenti alle reti -

Le opere di urbanizzazione primaria per quanto riguarda i complessi di Villa Bologna e Concinovi I e II, 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 9A e 10A 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. 13

- Fasce verdi di inserimento -

In prossimità delle percorrenze veicolare e pedonale pubbliche, dovranno essere realizzate fasce verdi di inserimento, che saranno sistemate a terrazzamenti con recupero delle essenze esistenti (olivi, ginestre, ecc.) e piantumazione di siepi, ed ulteriori alberature di essenze locali (da concordare in sede di convenzionamento con l'Amministrazione) che contribuiranno da una parte a rendere confortevole il percorso agli utilizzatori e da una parte contribuiranno in maniera determinante (assieme alle piantumazioni previste lungo le banchine stradali) ad un ottimo impatto visivo delle sistemazioni anche da distanza.

Va infatti evidenziata, ai fini dell'impatto "verde" degli interventi, la presenza delle fasce alberate lungo tutta la nuova strada, così come previsto dall'art. 68 delle NTA del PS. Comunale, per la realizzazione delle quali sarà necessario procedere alla piantumazione di essenze per la realizzazione di fasce verdi di inserimento lungo tutta la nuova strada, come lungo la viabilità pedonale sotto descritta.

Art. 14

- Aree a verde e a parco privato -

Tali aree opportunamente contrassegnate nella tavola 7A sono quelle che circondano i complessi oggetto di intervento con particolare riferimento al parco adiacente alla villa, ed ai caratteristici terrazzamenti ad uliveto presenti ed individuate nelle UMI 1 e 2. In queste gli interventi dovranno essere finalizzati al restauro e 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. 15

- Nuova Piscina nella UMI 1 -

L'impianto sportivo costituito dalla piscina della UMI 1 come indicato nella tav. 7A è previsto in una zona in lieve declivio con limitata presenza di alberatura d'alto fusto al centro della stessa, con caratteristiche di degrado tale da necessitare di intervento di recupero e, al tempo stesso, con "invisibilità" dai punti di percorrenza (panoramici e non) dell'intorno (vedere il materiale fotografico e tecnico prodotto).

Per la sua realizzazione si prevede l'utilizzazione di materiali e finiture tali da consentirne il migliore inserimento possibile come il travertino (o similare) sia per l'interno della piscina che per le pavimentazioni esterne del solarium e dei marciapiedi. La forma della vasca dovrà essere regolare e realizzata ad una distanza inferiore ai m. 50 dall'edificio principale. La stessa inoltre dovrà essere conforme a quanto indicato nel vigente regolamento edilizio comunale relativamente alla costruzione di piscine.

Potranno essere realizzate, in deroga al regolamento stesso, **esclusivamente** alcune maggiori opere di movimento terra tali da consentire il recupero delle quote storiche del terreno interessato, considerata la sostanziale "obbligatorietà" di sistemare in tal luogo la piscina stessa.

Art. 16

- Nuova Piscina nella UMI 2 -

L'impianto sportivo costituito dalla piscina della UMI 3 come indicato nella tav. 9A è previsto in una zona quasi pianeggiante senza presenza di alberature d'alto fusto, con caratteristiche di degrado tali da necessitare di intervento di recupero e, al tempo stesso, con scarsa visibilità dai punti di percorrenza (panoramici e non) dell'intorno (vedere il materiale fotografico e tecnico prodotto).

Per la sua realizzazione si prevede l'utilizzazione di materiali e finiture tali da consentirne il migliore inserimento possibile come il travertino (o simile) sia per l'interno della piscina che per le pavimentazioni esterne del solarium e dei marciapiedi. La forma della vasca potrà essere correlata alla particolare forma semicircolare dei terrazzamenti esistenti sotto al luogo di realizzazione. La piscina dovrà essere realizzata ad una distanza inferiore ai m. 50 dall'edificio Concinovi I. La stessa inoltre dovrà essere conforme a quanto indicato nel vigente regolamento edilizio comunale relativamente alla costruzione di piscine.

Art. 17

- Altri interventi sulle aree esterne della UMI 1 -

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. 40-45, 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. 18

- Interventi sugli edifici della UMI 1 -

- La Villa e le sue pertinenze

Tenuto conto l'uso ricettivo 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 presenti NTA. Va evidenziato che la riconversione funzionale della villa è stata valutata in considerazione delle caratteristiche architettoniche, strutturali e di consistenza fisica del fabbricato, e quindi il progetto complessivo di recupero della struttura edilizia, meglio individuato nella Tav. 7A prevede il mantenimento dell'involucro murario esistente interno ed esterno e il rispetto dell'organismo architettonico originario, con il solo rialzamento parziale del sottotetto (in cui si registra la presenza della copertura con struttura in cemento armato certamente da demolire per ragioni anche di carico statico sulle murature verticali) per renderlo abitabile, e l'aggiunta della nuova scala di sicurezza ed ascensore da realizzare all'esterno dell'involucro per evitare demolizioni consistenti delle strutture orizzontali interne. 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. La riconversione del fabbricato esistente non altererà quindi i rapporti dell'edificio con i fabbricati contermini e con l'ambiente circostante, in completa coerenza con i vari elementi del contesto esistente.

L'intervento prevede, all'interno della nuova destinazione d'uso, la realizzazione al piano seminterrato dei locali destinati a servizi e accessori oltre ad alcune camere (dove normativamente possibile), altre camere sono previste ai piani terra, primo e nell'attuale sottotetto dove sono previste unità con bagno ad uso esclusivo per un totale di circa 40 posti letto previsti.

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 dei nuovi collegamenti verticali ascensore e scale, strettamente necessari, anche normativamente al nuovo uso;
- 4- intonacatura prescritta per la villa con mantenimento della faccia a vista con stuccatura dei fronti degli edifici pertinenziali anche in ricostruzione;
- 5- realizzazione di nuove tramezzature, recupero pavimentazioni storiche previo smontaggio e rimontaggio, nuovi pavimenti, rivestimenti;
- 6- bonifica dei locali sotterranei e realizzazione di vani abitabili;
- 7- realizzazione di piccola sopraelevazione per rendere abitabile il sottotetto (circa ml. 1 in altezza);
- 8- realizzazione di collegamenti sotterranei con gli altri immobili interni (con ulteriori camere ed appartamenti così tutti collegati ai servizi) ed i servizi fitness con piscina idromassaggio, sauna, bagno turco, trattamenti estetici, solarium con piscina esterna, oltre ai locali reception, a quelli relativi alla preparazione dei cibi (cucina, dispensa, lavaggio stoviglie) ed alla loro consumazione (sale colazione e pranzo, ecc), vani tecnici ecc.;
- 9- realizzazione/modifica di servizi igienici a servizio delle nuove camere nel rispetto dei vani con eventuali caratteristiche decorative;
- 10- 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);
- 11- sostituzione degli infissi esterni esistenti con nuovi dello stesso disegno e tipologia con manutenzione del portone di ingresso;
- 12- realizzazione di infissi interni;
- 13- 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;

14- sistemazione esterna dei marciapiedi e dei camminamenti, degli arredi fissi (con recupero di quanto originario) e della viabilità di accesso agli edifici esistenti e di progetto;

- Gli annessi soggetti a ristrutturazione e realizzazione di piscina a servizio

Anche per gli annessi ai fabbricati principali, oltre a quanto previsto per la villa, sarà possibile effettuare i seguenti interventi:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria;
- b) Interventi di manutenzione straordinaria;
- c) Interventi di restauro e risanamento conservativo;
- d) Intervento di ristrutturazione edilizia

il tutto con riferimento all'art. 6 delle presenti NTA..

Tali edifici si identificano con gli annessi 2, 5 e 6, sprovvisti di caratteristiche tipologiche ed architettoniche tali da giustificare la loro conservazione, per i quali si prevede la demolizione con ricostruzione a pari volumetria in prossimità dell'attuale casa del custode per realizzare la nuova sala piccoli convegni/ristorante.

Per la parte visibile delle volumetrie aggiunte (eccettuato il rialzamento della villa che verrà intonato come il restante prospetto e il nuovo blocco scala/ascensore, da realizzare con struttura semi-trasparente) 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 travertino per la piscina, cotto o pietra per le pavimentazioni esterne, mattoni e pietra faccia a vista con copertura laterizia di materiali identici a quelli della villa e degli annessi).

Art. 19

- Altri interventi sulle aree esterne della UMI 2 -

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. 20-25, il tutto nell'ambito delle previsioni contenute nella Tav. ~~A~~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. 20

- Interventi sugli edifici della UMI 2 -

- Concinovi I e Concinovi II

Tenuto conto l'uso ricettivo degli edifici, gli stessi saranno assoggettati ai seguenti interventi:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria:
- b) Interventi di manutenzione straordinaria:
- c) Interventi di restauro e risanamento conservativo:
- d) Intervento di ristrutturazione edilizia

il tutto con riferimento all'art. 6 delle presenti NTA..

Per i fabbricati principali (Concinovi I e II) si prevede il mantenimento dell'involucro murario esistente interno ed esterno e il rispetto dell'organismo architettonico originario. All'interno dei locali, escluse infatti limitate opere di demolizione di porzioni di muratura per ripristinare/aprire vani porta di collegamento, verranno realizzate solo le opere finalizzate alla realizzazione di camere e piccole suite, al piano terra, primo e secondo, dove sono previste unità con bagno ad uso esclusivo per un totale di circa 35 posti letto in Concinovi I e 20 in Concinovi II.

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

- 15- demolizione di alcuni divisori interni ridando agli ambienti la loro dimensione originale, rimozione di pavimenti non originali, porte, rivestimenti ecc.
- 16- verifica statica ed eventuale messa a norma degli edifici a seguito del cambio d'uso, con quegli interventi di consolidamento alle murature ed agli orizzontamenti, anche parziali, che verranno ritenuti necessari;
- 17- realizzazione di spostamenti volumetrici di volumetrie minori di pertinenza per realizzare ulteriori locali ricettivi;
- 18- realizzazione dei nuovi collegamenti verticali, strettamente necessari, anche normativamente al nuovo uso;
- 19- faccia a vista con stuccatura dei fronti, con intonacatura prescritta per il corpo centrale di Concinovi II e per la muratura di "stacco" prevista a Concinovi II tra il corpo storico e la aggiunta in ricostruzione prevista;
- 20- realizzazione di nuove tramezzature, nuovi pavimenti e rivestimenti;
- 21- bonifica dei locali seminterrati o al piano terra e realizzazione di vani abitabili;
- 22- realizzazione/modifica di servizi igienici a servizio delle nuove camere nel rispetto dei vani con eventuali caratteristiche decorative;
- 23- realizzazione degli impianti elettrico, idrico-sanitario, telefonico, TV, TV satellite, climatizzazione, installazione di accorgimenti tecnologici e antincendio, 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);
- 24- sostituzione degli infissi esterni esistenti con nuovi dello stesso disegno e tipologia con manutenzione del portone di ingresso;
- 25- realizzazione di infissi interni;
- 26- 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;
- 27- sistemazione esterna dei marciapiedi e dei camminamenti, degli arredi fissi (con recupero di quanto originario) e della viabilità di accesso agli edifici esistenti e di progetto;

Per gli annessi ai fabbricati principali, identificati con gli annessi 9 e 11, sprovvisti di caratteristiche tipologiche ed architettoniche tali da giustificare la loro conservazione, si prevede la demolizione con ricostruzione a pari volumetria in adiacenza ai fabbricati per realizzare ulteriori camere. Verrà anche in questo caso realizzata una piscina esterna.

Per le volumetrie aggiunte e più in generale dei muretti di sistemazione esterna, e di quanto altro previsto, dovranno essere utilizzati materiali e finiture di cui alla norme tecniche del presente piano, che saranno tali da consentire il migliore inserimento possibile (uso di travertino per la piscina cotto per le pavimentazioni, mattoni e pietra faccia a vista con copertura laterizia di materiali identici a quelli della villa e degli annessi).

Art. 21

– Materiali –

Per gli interventi sopra individuati sia per UMI 1 che per la UMI 2, 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 le finiture ad intonaco: per gli intonaci esterni, laddove previsti (in particolare nella villa Bologna e sul corpo centrale di Concinovi I) è prevista la coloritura in pasta con toni neutro – terrosi di colore tenue conforme alle tracce storiche di finitura presenti;
- 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. 22
– 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. 23

–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.

Art. 24

- **Rapporto con le norme della collegata Variante Anticipatrice 10.3 di P.S. –**

Resta fatto salvo tutto quanto normato e prescritto dalla N.T.A. della Variante anticipatrice in epigrafe.

In caso di contrasto, le N.T.A. di quest'ultima prevalgono sulle N.T.A. presenti.

In particolar modo valgono i contenuti e le indicazioni delle schede edificio allegate a tale variante, le quali determinano i valori degli edifici soggetti demolizione e gli immobili di valore storico architettonico rilevante da assoggettare a restauro.

Non sono ritenute causa di necessità di variazione al presente Piano di Recupero, le seguenti modifiche (che dovranno essere oggetto di rilascio di apposito Atto Autorizzativo Edilizio) :

- **modifiche dei parametri edilizi dell'intervento, nell'ordine del più o meno 5 % ;**
- **modifiche dei parametri urbanistici dell'intervento, nell'ordine del più o meno 5 %;**

-
- **modifiche migliorative agli aspetti qualitativi (materiali, inserimenti ambientali, mitigazioni, ecc.) dell'intervento, se ritenuti tali dall' U.T.C. con apposita istruttoria.**

Montepulciano, 29 febbraio 2008

Arch. Riccardo Pizzinelli

