

N. T. A. INTEGRATE

DEFINITIVO

PIANO di RECUPERO
“EX OSPEDALE SAN CRISTOFANO - MONTEPULCIANO”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Art. 1** Contenuti del P.d.R.
- Art. 2** Destinazione d'uso
- Art. 3** Categorie di intervento
- Art. 4** Disciplina degli interventi
- Art. 5** Modalità degli interventi
- Art. 6** Prescrizioni per gli interventi
- Art. 7** Materiali
- Art. 8** Urbanizzazioni a rete
- Art. 9** Standards
- Art. 10** Sistemazioni esterne
- Art. 11** Mobilità
- Art. 12** Zona P*
- Art. 13** Zona di Recupero
- Art. 14** Risparmio energetico
- Art. 15** Prestazioni funzionali generali
- Art. 16** Deroghe
- Art. 17** Varianti
- Art. 18** Recepimento e Rinvio

Art. 1 Contenuti del P.D.R.

Il presente P.d.R viene redatto in conformità delle Norme Tecniche di Attuazione della variante anticipatrice approvata dal C.C. in data 24/11/2008 con delibera n. 92.

Il P.d.R. è esteso all'intera zona di recupero, come individuata nella tavola A3.

Il P.d.R. Individua n. 5 U.M.I. Così suddivise;

- U.M.I. 1: Area fabbricato principale Ex ospedale;
- U.M.I. 2: Area posteriore al fabbricato principale;
- U.M.I. 3: Area laterale sinistra al fabbricato principale;
- U.M.I. 4: Area attuale pineta frontale al fabbricato;
- U.M.I. 5: Area incrocio e parcheggio pubblico – lato opposto a Viale Calamandrei.

Nel P.d.R. ricadono i seguenti edifici :

- a) ex Ospedale
- b) Magazzino
- c) Ambulatorio
- d) Locale impianti

Ciascuna U.M.I. sarà oggetto di procedimento autorizzativo autonomo.

Dovrà essere stipulata un'unica convenzione per l'insieme degli interventi di cui al presente PdR.

All'interno di tale Convenzione Unica, potrà essere prevista una articolazione temporale nella presentazione e nello svincolo delle relative garanzie fidejussorie.

Saranno ammesse agibilità parziali, fino ad un massimo del 50 % delle funzioni previste, a fronte della sola realizzazione delle relative urbanizzazioni a rete e superficiali di standards, come specificato nei successivi articoli.

Oltre tale misura, l'agibilità delle ulteriori funzioni realizzate, potranno essere certificate solo a fronte della realizzazione sia delle reti e degli standards residui necessari, sia delle opere pubbliche e d'interesse pubblico legate alla risoluzione della mobilità.

Il presente P.D.R. disciplina tutti gli interventi oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria ricadenti nelle aree in esso ricomprese, compresi gli interventi di demolizione con ricostruzione dei volumi in quantità non superiore a quelli demoliti e le destinazioni d'uso ammesse.

Art. 2 Destinazioni d'uso

Le destinazioni ammesse sono le seguenti :

UMI 1

- Residenziale, fino ad un massimo del 70 % della SLP esistente;
- Direzionale e / o di servizio (pubblico e / o privato) per un minimo del 20 % della SLP esistente;
- Commerciale fino ad un massimo del 7 % della SLP esistente;
- Somministrazione cibi e bevande fino ad un massimo del 5 % della SLP esistente.

SLP aggiuntiva a quella originaria, derivante dalla demolizione e recupero di volumi esistenti, in questa o altre UMI, sarà conteggiata nel rispetto delle percentuali sopra riportate.

In particolare, ulteriore SLP a destinazione commerciale e / o per somministrazione cibi e bevande, derivante da tali tipi di interventi, non potrà essere collocata fuori terra nell'area antistante l'attuale accesso principale all' ex ospedale.

In ogni caso, la destinazione commerciale e / o per somministrazione cibi e bevande, dovrà essere prioritariamente soddisfatta nel livello P.T. rispetto il fronte su viale Calamandrei.

UMI 2

- Residenziale, solo se derivante dalla demolizione e recupero di volumi esistenti in questa UMI;
- Commerciale e / o per somministrazione cibi e bevande, solo se derivante dalla demolizione e recupero di volumi ulteriori esistenti in altre UMI;
- Parcheggi interrati o seminterrati, anche multipiano ad uso pubblico e / o privato, esclusi dal calcolo delle volumetrie ammissibili;
- Ambienti di Servizio, quali servizi igienici, locali per la manutenzione e la gestione delle attività insediate. Se previsti entro terra, saranno esclusi dal calcolo delle volumetrie ammissibili; se posti fuori terra, solo se derivanti dalla demolizione e recupero di volumi esistenti, in questa o altre UMI.

UMI 3

- Residenziale, solo se derivante dalla ristrutturazione edilizia di volumi esistenti in questa UMI;
- Ambienti di Servizio, quali servizi igienici, locali per la manutenzione e la gestione delle attività insediate. Se previsti entro terra, saranno esclusi dal calcolo delle volumetrie ammissibili; se posti fuori terra, solo se derivanti dalla demolizione e recupero di volumi esistenti, in questa o altre UMI.

UMI 4

- Parcheggi a raso ad uso pubblico e / o privato.
- Ambienti di Servizio, quali servizi igienici, locali per la manutenzione e la gestione delle attività insediate. Se previsti entro terra, saranno esclusi dal calcolo delle volumetrie ammissibili; se posti fuori terra, solo se derivanti dalla demolizione e recupero di volumi esistenti, in questa o altre UMI.

UMI 5

- Parcheggi pubblici superficiali
- Volumi per la gestione pubblica delle destinazioni ammesse

Tutte le UMI

- Volumi tecnici, limitatamente alle necessità di collocazione dell'impiantistica strettamente necessaria alle destinazioni in esse ammesse, ed escluse dal calcolo della volumetria ammissibile, secondo le norme regolamentari comunali;
- Aree pedonali pavimentate e / o permeabili, arredate, ad uso pubblico e / o privato

Art. 3 Categorie d'intervento

Le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

a) ex Ospedale

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento igienico-sanitario
- ristrutturazione edilizia con demolizione di superfetazioni volumetriche,
- sopra-elevazioni e/o ampliamenti attraverso opere di accorpamento e/o recupero volumetrico.

b) Magazzino

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento igienico-sanitario
- ristrutturazione edilizia
- sostituzione edilizia
- ristrutturazione urbanistica con demolizione totale e ricostruzione anche parziale nell'ambito dell'area di pertinenza

c) Ambulatorio

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento igienico-sanitario
- ristrutturazione edilizia
- sostituzione edilizia
- ristrutturazione urbanistica con demolizione totale e ricostruzione anche parziale nell'ambito dell'area di pertinenza

d) Locale Impianti

- ristrutturazione edilizia
- sostituzione edilizia
- ristrutturazione urbanistica con demolizione totale, accorpamento e ricostruzione nell'ambito dell'area di pertinenza

e) Interventi sulle aree

E' ammessa la nuova edificazione, per la realizzazione di volumi interrati o seminterrati sul retro dell'immobile a), anche con multipiano, destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico e privati con posti auto e/o box, anche in quantità superiore al soddisfacimento degli standards di legge relativi alle funzioni insediate, purchè sempre a destinazione pubblica o ad uso pubblico. Box privati chiusi potranno essere previsti nel numero massimo delle unità immobiliari presenti nel complesso immobiliare. Sul fronte dell'immobile a) è ammessa la realizzazione di parcheggi a raso con destinazione pubblico / privato.

Ulteriore nuova edificazione fuori terra, derivante dal recupero dei volumi demoliti, dovrà collocarsi in modo da non ostruire la vista da monte e da valle del complesso storico, escludendo, quindi, possibilità edificatorie di questo tipo nell'area antistante l'attuale accesso principale dell' ex ospedale.

- volumi tecnici per locali impianti vari necessari alle esigenze dell'intero complesso
- viabilità interna
- viabilità esterna sullo snodo di Viale Calamandrei, via Mencattelli, via Cappelli
- ricostruzione di volumi di recupero rimanente a disposizione, per la somministrazione di cibi o commerciale
- marciapiedi lungo Viale Calamandrei

Art. 4 Disciplina degli interventi

Circa le definizioni delle categorie d'intervento, si fa riferimento a quelle di cui alla L.R. 1 / '05 e sue successive modifiche ed integrazioni, e gli interventi non potranno essere in contrasto con esse.

Si specifica inoltre che saranno ritenuti interventi di :

a) Manutenzione Ordinaria:

- quelli di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture anche esterne degli edifici (pavimenti, rivestimenti, infissi, paramenti, tinteggiatura, ecc.) e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture esterne degli edifici e delle relative aree di pertinenza (intonaci, infissi, manti di copertura, rivestimenti, tinteggiature, elementi di facciata, inferriate, gronde, pluviali, pavimenti, recinzioni, cancelli e simili);
- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne degli edifici;
- le opere di riparazione ed adeguamento di impianti tecnologici e servizi igienico-sanitari che non comportino la sostituzione degli impianti di trattamento dei liquami o la realizzazione ex-novo dei medesimi;
- le opere di rinnovo, rifacimento o installazione di dispositivi isolanti o impermeabilizzanti che non comportano alterazioni dell'aspetto esterno dell'edificio.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, non potranno comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli edifici.

b) Manutenzione straordinaria:

- quelli necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali degli edifici, al fine di mantenere e migliorare l'efficienza dell'edificio o dei singoli alloggi; e quelle necessarie alla realizzazione di nuove opere fra cui i servizi igienico-sanitari e tecnologici;
- il rifacimento totale degli intonaci, di infissi, di recinzioni, di manto di copertura, di rivestimenti, di zocolature, pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle coloriture, nonché il rifacimento di locali da destinare a servizi igienici e impianti tecnologici
- le opere edilizie per la realizzazione, la modifica o il rifacimento di volumi tecnici;
- la realizzazione, la modifica od il rifacimento di impianti igienico-sanitari o tecnologici, quando ciò comporti opere di cui al successivo alinea
- la realizzazione di chiusure, aperture ed altre modifiche alle tramezzature interne all'unità immobiliare
- gli interventi di consolidamento strutturale, sia in fondazione che in elevazione
- le realizzazioni di vespai, scannafossi e simili
- le piccole modifiche dei prospetti, anche con apertura e chiusura di porte, finestre od altri vani, nell'ambito delle singole unità immobiliari esistenti
- le piccole modifiche alle coperture, al fine di consentire la formazione o la modifica di volumi tecnici

Gli interventi di manutenzione straordinaria, non potranno comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli edifici, non potranno modificare le superfici delle singole unità immobiliari, il sistema costruttivo e distributivo e le destinazioni d'uso.

c) Restauro e risanamento conservativo:

- quelli rivolti a conservare un organismo edilizio e ad assicurare 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 (anche diverse da quelle originarie);
- il consolidamento e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la redistribuzione degli ambienti interni, anche con spostamenti e/o rimozioni di tramezzi, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per consolidamento debbono intendersi le operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, gli consentano la sopravvivenza senza sostituzioni di elementi.

Si considerano interventi di consolidamento le operazioni di sottomurazione, posa di tiranti, riprese di muratura, contraffortatura ed in genere le operazioni che rafforzino gli elementi strutturali importanti senza comportarne la sostituzione.

Per rinnovo debbono intendersi le sostituzioni degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia uguale o analoga a quelli sostituiti e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali dell'edificio.

Tali inserimenti debbono essere previsti nella posizione più coerente con il sistema distributivo del tipo edilizio e con la minima compromissione delle murature.

Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte o modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici, storici e ambientali dell'edificio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, dovranno in ogni caso assicurare la conservazione del sistema distributivo delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestono interessi ai fini della storia dell'edificio, la conservazione degli elementi architettonici e decorativi di interesse storico artistico.

c) Ristrutturazione edilizia:

- quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad una unità edilizia in tutto o in parte diversa dalla precedente;
- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica, e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- le opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, con modifiche agli elementi strutturali e non, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio;
- le opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna degli edifici anche mediante costruzione di servizi igienici in ampliamento alla volumetria esistente;
- le opere di trasformazione incidenti sugli elementi verticali strutturali dell'edificio, anche con variazione della posizione dei medesimi;
- le opere di trasformazione di edifici esistenti che comportino, in qualsiasi parte del medesimo, compresi i sottotetti o il sottosuolo, la formazione di nuova superficie utile;
- le opere finalizzate al mutamento di destinazione d'uso;
- le opere per nuovi impianti, servizi, ecc. necessari per comprovate esigenze statiche o funzionali
- demolizioni di superfetazioni con ricostruzione, sopraelevando parti dell'edificio di più recente costruzione;
- le opere volte al recupero di superfici non utilizzate ai fini abitativi.

d) Ristrutturazione urbanistica :

- quelli rivolti al recupero dei volumi derivanti da demolizioni e ricostruzione anche in diverso sito, all'interno dell'area, con forme planovolumetriche, caratteristiche costruttive, tipologiche ed architettoniche anche diverse dalle proprie originarie;
- modifiche alle aree di pertinenza di luoghi oggetto della ricostruzione, per estensione, modellazione del terreno e delimitazione delle sistemazioni esterne nel rispetto dell'insieme delle norme generali.

Art. 5 Modalità degli interventi

a) Muratura esterna - a vista esistente

Dovranno essere conservati nel loro tradizionale aspetto i muri con paramento originale a faccia vista in mattoni. Di tali paramenti non è quindi consentita l'intonacatura.

Il consolidamento delle parti lesionate dovrà essere realizzato mediante cucì e scuci con materiale di recupero.

Le stuccature dovranno mantenere i caratteri di profondità o rasatura originari ed essere realizzati con malta di calce e sabbia pigmentata dello stesso colore del materiale in opera. Non è consentito per tali operazioni l'uso di malte cementizie.

Le opere di consolidamento non eseguibili mediante cucì e scuci sulla base di apposita relazione tecnica, potranno essere realizzate attraverso :

- perforazioni armate ed iniezioni di miscele leganti;
- installazione di tiranti metallici e relative piastre d'ancoraggio

Non è consentito invece l'inserimento, visibili dall'esterno, di cordoli ed architravi in metallo o c.a.

In caso di muratura esterna intonacata dovranno essere conservati i paramenti originali, mediante riprese delle parti mancanti con malta di calce e finitura a grezzo o al civile analoga per qualità e spessore alle parti superstiti.

Cornici, basamenti, lesene, modanature, ecc. dovranno essere riprese, reintegrate con i caratteri originari.

b) Elementi architettonici e decorativi

Dovranno essere conservate tutte le membrature e tutti gli elementi architettonici e plastico-decorativi in pietra conca, in laterizio.

Tali elementi potranno essere unicamente sottoposti ad operazioni di pulitura, consolidamento ed eventuale reintegrazione.

In questi casi non sono ammesse sabbiature.

Tale norma si estende anche a tutti gli altri elementi plastico-decorativi non realizzati in pietra o mattone, come modanature, cornici, lesene, zoccolature, bugnati, ecc.

Di tutti questi elementi dovrà essere previsto il ripristino o il reintegro delle parti mancanti.

c) Aperture, infissi e balconi

Dovranno essere conservati nella forma e nella posizione esistente i vani di porte e finestre che, per connotazioni stilistiche, costruttive e reciproci rapporti formali siano da attribuire all'assetto storicamente consolidato dell'edificio.

Dovranno essere di conseguenza conservati, restaurati ed eventualmente reintegrati tutti gli elementi costruttivi e decorativi relativi ai contorni dei vani (stipiti, cornici, soglie, architravi, frontespizi, archi, ghiera, mensole, ecc.).

Per comprovate esigenze statiche o funzionali è consentita la tamponatura delle aperture medesime opportunamente arretrata.

Nei prospetti, le nuove aperture saranno consentite solo in base a comprovate necessità funzionali non diversamente risolvibili e sempreché ciò non pregiudichi il valore storico -architettonico dell'aspetto esteriore dell'edificio con l'introduzione di elementi non congrui per posizione, allineamento, forma e dimensione.

Potranno inoltre essere chiuse od opportunamente ridotte le aperture di origine recente che risultino incongrue e pregiudizievoli per l'unitarietà e l'integrità dell'intero prospetto o per i singoli elementi architettonici o decorativi.

Gli infissi di finestre costituiti da un telaio in legno di tipo tradizionale potranno essere restaurati o sostituiti con nuovi infissi del medesimo tipo.

Per l'oscuramento, è consentito all'esterno solo l'installazione di persiane di tipo tradizionale come le esistenti.

Nuove aperture sulle parti prospettiche di nuova realizzazione dovranno integrarsi per allineamento e dimensioni con quelle già presenti nelle parti originarie.

Potranno avere forma rettangolare e gli infissi dovranno avere finitura esterna coerente con tutte le altre parti metalliche di nuova fattura inserite nel contesto.

I vetri di tali infissi non potranno essere a specchio, fumé o comunque colorati né riportanti trattamenti superficiali.

Tutti gli interventi di modifica e ristrutturazione delle aperture dovranno garantire i raccordi e gli allineamenti delle nuove costruzioni con gli elementi superstiti.

Le aperture di nuove finestre, porte o varchi in genere, dovranno essere disposte preferibilmente, in modo che risultino allineate fra di loro ed in rapporto con le aperture superstiti, a meno che ciò non sia possibile sulla base di una motivata relazione.

Gli infissi dovranno essere per tipologie, colori e materiali conformi o agli infissi superstiti o a quelli specificati nelle parti di nuova progettazione e dovranno inoltre essere in tinta unita.

Non sono ammesse serrande avvolgibili.

d) Coperture, solai e pavimenti

Negli edifici che presentano coperture di tipo tradizionale a falde inclinate, con struttura in legno ed impalcato in laterizio, non è consentita alcuna modifica degli elementi che determinano i tradizionali caratteri esteriori di tali coperture.

E' consentito il consolidamento e la reintegrazione degli impalcati e delle strutture lignee quando risultino gravemente lesionati.

È consentita la sostituzione degli impalcati in calcestruzzo armato, con strutture lignee anche lamellari senza modifiche alle quote e all'aspetto esteriore delle coperture.

Sia in caso di restauro che di completa sostituzione, non potranno comunque essere apportate modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde dei corpi originari e quindi delle pendenze e alla reciproca organizzazione delle stesse.

I manti di copertura del tipo originale potranno essere revisionati o completamente rifatti con impiego esclusivo di tegole dello stesso tipo di quelle esistenti.

Lungo i margini delle falde originarie non sono consentite scossaline metalliche ma esclusivamente filari di tegole e canali di gronda orizzontali a sezione curva in rame.

Sia in caso di restauro che di completa sostituzione, dovranno essere conservati o ripristinati gli sporti di gronda di tipo originale, formati con travicelli in legno sagomato, sia anche appena sporgenti dalla muratura.

I solai tradizionali sopravvissuti su volticine dovranno essere conservati o restaurati con le opportune tecniche che assicurino la continuità della funzione statica a questi elementi

Per il loro consolidamento si potrà provvedere attraverso :

- rafforzamento, reintegrazione o sostituzione delle parti ammalorate o fatiscenti;
- incremento della rigidità degli impalcati;
- collegamento con i muri.

Gli interventi dovranno essere eseguiti preferibilmente all'estradosso per salvaguardare la vista delle botti.

Potranno essere demoliti e rifatti i pavimenti di fattura recente.

Nelle ricostruzioni parziali andranno riprese tecnologie e materiali delle parti superstiti, sia in riferimento alle orditure strutturali che ai manti di copertura.

Nelle ricostruzioni totali dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali tradizionali (legno) se visibili dall'interno degli ambienti dell'ultimo livello degli edifici ristrutturati.

Le nuove strutture di copertura dovranno essere esclusivamente a falde piane inclinate, con pendenza compresa fra il 25 e il 35 %, prive di terrazze a tasca.

L'andamento dovrà essere a capanna, a padiglione o semipadiglione.

e) Scale esterne ed interne

Sono da conservare tutte le scale interne ed esterne che presentino caratteristiche architettoniche di pregio o rappresentino testimonianze della originaria organizzazione funzionale e tipologia dell'edificio, o siano comunque realizzate mediante archi o volte in muratura e/o gradini monolitici.

Dovranno essere conservati, restaurati o ripristinati i loro elementi accessori come parapetti, balaustre, corrimani, zoccolature, gradini e sottogradi e gli ambienti funzionali quali atrii, androni, pianerottoli ad esse collegate.

Potranno essere demolite le scale frutto di interventi successivi all'impianto originale dell'edificio e non più funzionali all'edificio stesso.

E' consentito all'interno degli edifici la realizzazione di nuove rampe, corpi scala o ascensori nel caso in cui le scale esistenti siano inadeguate o insufficienti rispetto alle norme vigenti purché ciò non rechi pregiudizio statico alle strutture e deturpi i valori storico – architettonici dell'edificio stesso.

È consentito all'esterno dell'edificio la realizzazione di nuovi corpi scala , per l'accesso al piano primo in base a comprovate esigenze funzionali per tali strutture saranno comunque preferiti materiali leggeri che consentiranno in futuro la totale reversibilità dell'intervento.

f) Murature esterne a vista nuove

Nel caso della demolizione parziale e sopraelevazione della parte più recente, le nuove murature esterne dovranno garantire i raccordi e gli allineamenti con gli elementi superstiti in modo da consentirne la conservazione e la completa fruizione, ferma restando la possibilità di uso dei materiali diversi dagli attuali, come specificato nel successivo art. 7, andranno previsti in armonia con tutti quelli utilizzati nella globalità dell'intervento.

g) Strutture

Le parti strutturali interne potranno essere realizzate anche con materiali non tradizionali (c.a., acciaio, legno, ecc.) purché venga assicurata la collaborazione statica necessaria con tutte le altre parti strutturali dell'edificio (murature esterne, coperture, ecc.) eventualmente realizzate con tecniche tradizionali per il rispetto delle norme di cui agli articoli precedenti.

h) Impianti e canalizzazioni

Non è consentita l'installazione di caldaie, serbatoi, motori, condizionatori sui prospetti e sui balconi.

Tali attrezzature, compatibilmente con le norme di sicurezza e le esigenze funzionali, dovranno essere collocate nei locali terreni, in vani interrati o seminterrati appositamente ricavati nelle aree di pertinenza ovvero nei sottotetti o nei locali in elevazione privi di elementi qualificanti.

Sui paramenti di prospetto, potranno essere applicati, oltre agli scarichi pluviali, che dovranno essere in rame a sezione circolare, solo cavi e condutture di sezione non superiore ai 25 mm in rame o in materiale reso dello stesso colore del paramento e dovranno essere opportunamente distanziate da spigoli, aperture ed elementi architettonici di pregio.

Le canne fumarie devono, per quanto possibile, essere inserite in appositi vani e cavedi all'interno delle murature dell'edificio, purché senza pregiudizio delle strutture portanti.

i) Posti auto o box

La realizzazione di posti auto o box dovrà essere effettuato nelle aree, sul retro e sul fronte dell'edificio principale, dovranno essere seminterrati e/o interrati anche in multipiano. Dovranno rispettare tutte le norme antincendio in vigore.

Art. 6 Prescrizioni per gli interventi edilizi

- Nel calcolo volumetrico urbanistico complessivo :

si applicano i criteri di cui al comma 2 dell'art. 146 della L.R. 1 / '05;

non verranno conteggiati i volumi tecnici, purchè dimensionati alle strette necessità funzionali dell'impiantistica e / o macchinari ospitati;

- Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi dall'art. 3 delle presenti norme, l'individuazione delle parti edilizie dell' immobile a) prive di valore storico – documentario, dovrà essere preventivamente documentata in fase di approvazione del PdR relativo;
- Per gli eventuali interventi di recupero degli immobili b), c), d) attraverso la loro demolizione anche integrale, è ammessa :

o la possibilità di accorpamento e l'utilizzo del volume ottenuto per la sopraelevazione delle parti di recente costruzione dell'immobile a) fino al raggiungimento di due piani utili;

o la possibilità di ricostruzione staccata da tale immobile, all'interno del lotto di pertinenza.

I volumi demoliti residui, non utilizzati secondo questa modalità, potranno essere ricostruiti, in aree interne alla zona M*, anche in fasi successive, con titolo autorizzativi edilizio apposito.

- I parametri urbanistici di riferimento per gli interventi di nuova edificazione , in seguito al recupero dei volumi esistenti, sono i seguenti

Numero dei piani massimo	2
Altezza massima edifici per servizi	8 ml
Altezza massima edifici per manutenzione	4 ml
Distanza dai confini, dai limiti di zona e dalle strade	5 ml
Distacco fra pareti finestrate	10 ml
Distacco fra pareti non finestrate	5 ml
Superficie fondiaria coperta massima, con esclusione dei volumi semi / interrati a destinazione parcheggi e spazi di servizio e nel rispetto del 25 % della permeabilità dei suoli	35 %
Superfici permeabile minima per lotto edificatorio	25 %

- UMI 1 : volume in ricostruzione : 1546 mc
- UMI 2 : volume in ricostruzione : 2035 mc (di cui 1575 già previsti e 460 residui)
- UMI 3 : volume in ricostruzione : 0 mc
- UMI 4 : volume in ricostruzione : 0 mc
- UMI 5 : volume in ricostruzione : 0 mc

- Il taglio prevalente delle unità immobiliari residenziali previste, non dovrà essere inferiore i 70 mq lordi.
- Dovrà essere privilegiato il recupero dell'impiantistica e dei volumi tecnici dell'ex ospedale, rimanendo possibili diverse localizzazioni a fronte di motivate e documentate argomentazioni;
- Dettagli edilizi e relativi rispetti delle norme regolamentari saranno verificate nello specifico nel corso delle procedure dei relativi titoli autorizzativi edilizi;

Art. 7 Materiali

Coerentemente con gli indirizzi generali della progettazione, i materiali che potranno essere usati nella realizzazione delle opere, a seconda della struttura dell'intervento saranno i seguenti:

Per i tetti si prevedono:

- tegole marsigliesi, pacchetto isolante termo-acustico a struttura portante in legno o in legno lamellare.

Per le murature esterne si prevedono:

- Il lavaggio ed il ripristino delle poche parti deteriorate delle murature esistenti, per le nuove murature la struttura portante in laterizio di tipo poroton e una facciata ventilata con finitura esterna in lastre rigate in cotto.

Per gli infissi esterni si prevedono:

- La sostituzione di quelli in legno fatiscente e di quelli in alluminio anodizzato con altre delle stesse forme e dimensioni in materiale verniciato del colore grigio come quelle originarie.
- Per le parti nuove gli infissi saranno in vetro del tipo ad anta-unica con telaio in alluminio e/o acciaio preverniciato e/o naturale trattato nello stesso modo di tutti gli inserti in acciaio.

Per le strutture di accesso esterne agli appartamenti si prevede:

- Acciaio trattato per esterni nelle forme e dimensioni come da progetto.
- I parapetti saranno realizzati con materiale vetroso infrangibile e la struttura portante sarà realizzata in acciaio con rivestimento dei gradini in pietra e/o vetro.

Art. 8 Urbanizzazioni a rete

Per le opere di urbanizzazione a rete si prescrive quanto segue :

- dovranno essere realizzate :
quelle a rete, con ripristino della naturalità dei luoghi ;

quelle superficiali, con materiali compatibili con il contesto (utilizzando, ad esempio, materiali che permettano la permeabilità e la diffusione del prato nelle pavimentazioni dei parcheggi, prevedendo piantumazioni autoctone per gli spazi di ambientazione e fruizione collettiva negli insediamenti residenziali ed obblighi simili per i lotti privati, ecc.);

- non dovranno produrre movimenti terra in scavo e/o riporti rilevanti o comunque tali da alterare in maniera impattante la morfologia naturale dei luoghi, relativamente alle sistemazioni esterne, viabilità compresa;
- le reti di adduzione (acqua, metano, elettricità, telefonica, ecc.) dovranno essere realizzate con il minor impatto per la naturalità dei luoghi;
- per le reti di scarico, si dovrà prevedere in via preferenziale, il riallaccio con le reti esistenti su Viale Calamandrei, salvo diversa disposizione dell' Ente di Gestione.
- Eventuali sistemi di depurazione degli scarichi di tipo autonomo individuale e/o indipendente collettivo, dovranno improntarsi alla realizzazione del minimo impatto e massima efficienza possibili con le tecnologie in quel momento disponibili.

Prima del rilascio di qualunque titolo autorizzativo edilizio che implichi la realizzazione di una o più urbanizzazioni a rete, anche se per porzioni, dovrà essere acquisito apposito parere favorevole del relativo Ente di Gestione.

Nel caso sorgesse la necessità di attuare una ristrutturazione e / o implementazione parziale o totale di una o più delle reti in oggetto, nell'ambito di riferimento, per il soddisfacimento di necessità diverse da quelle riferibili alle attività ricomprese nel PdR di cui all'art. 1, le opere relative potranno essere oggetto di separato convenzionamento e non determineranno impedimenti alle agibilità delle funzioni nel frattempo realizzate, potendo ricorrere anche a opere provvisoriale per il soddisfacimento di adduzioni e scarichi relativi.

Le modalità di realizzazione di tali opere di urbanizzazione primaria, dovranno conformarsi alle disposizioni della " Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" del Min. LL.PP. del 03.03.'99 e del D.lgs 152 / 2008 e succ. mod. ed alle relative disposizioni regolamentari comunali.

Art. 9 Standards

Per le opere di urbanizzazione superficiali, pubbliche o ad uso pubblico, si prescrive il rispetto delle previsioni di standard urbanistici, con le prestazioni di cui all'art. 56 e le quantità di cui all'art. 68, prescritte dal Piano Strutturale.

In particolare:

- si dovranno realizzare parcheggi ad uso pubblico/privato anche interrati e/o seminterrati nella zona denominate UMI 2 e parcheggi ad uso pubblico / privato a raso nella zona denominata UMI 4, in quantità e volumetria tale da consentire il rispetto delle normative in materia;
- si prescrive inoltre la completa fruibilità degli spazi di pertinenza dell'immobile a) con la previsione di sistemazione delle aree pedonali;
- Si potranno prevedere aree destinate a verde pubblico o ad uso pubblico in tutte le UMI individuate dal PDR con l'esclusione delle aree a pendenza superiore il 30%;
- in particolare l'area delimitata dalla UMI 3 potrà prevedere spazi ad uso pubblico arredati e conformati in modo da permettere una reale fruibilità della zona.

- Ulteriori standards dovranno proporzionalmente essere contenuti nei titoli autorizzativi relativi, in caso di realizzazione delle residue possibilità di recupero, previste dal PdR.

Le modalità di realizzazione di tali opere di urbanizzazione primaria, dovranno conformarsi alle disposizioni del D.lgs 152 / 2008 e succ. mod. ed int. ed alle relative disposizioni regolamentari comunali.

Art. 10 Sistemazioni esterne

Per le opere esterne si prevedono:

- cordolatura in travertino o altra pietra naturale locale, per gli stacchi sui marciapiedi;
- cotto o pietra naturale locale, per i marciapiedi lungo strada;
- pietra in lastre insieme al legno per le aree pavimentate come da progetto;
- elementi autobloccanti per i percorsi carrabili.

Per quanto riguarda gli elementi arborei, dovranno essere utilizzate essenze autoctone.

E' vietato l'uso di essenze infestanti o allergizzanti , anche se solo per esemplari isolati.

I prati e le aiuole dovranno essere tutte delimitate da cordolature in pietra naturale e dotate di sistemi di innaffiamento automatico o manuale.

Dovrà essere curata la regimazione delle acque nella aree di pertinenza ed in generale in tutta la Z. di R. prevista dalla variante.

I percorsi pedonali, in sostituzione del pietrisco, potranno essere pavimentati esclusivamente con materiali naturali disposti con una tessitura non geometrica.

Se del caso, i titoli autorizzativi edilizi dovranno contenere apposita tavola separata delle sistemazioni esterne, con specifica sia dei materiali di finitura superficiale che delle piantumazioni previste, dettagliate per numero, essenze, diametro del fusto e sesto di impianto.

In sede di presentazione del progetto per gli interventi nella UMI 4, l'istanza dovrà essere corredata da apposito progetto vegetazionale che curi in particolare il rafforzamento della schermatura visiva della vista dal centro storico, con alberature di medio – alto fusto, con radicamento profondo e altezza d'impianto non minore i 2,50 ml e che preveda interventi di ingegneria naturalistica per il consolidamento del versante.

La sostituzione della alberature, in fase esecutiva, dovrà essere graduale e dovrà avvenire per fasi successive al fine di non lasciare scoperte le viste prospettiche delle zone circostanti.

Ogni diversa, eventuale, soluzione progettuale relativa al parcheggio a raso, in considerazione della loro incidenza sul paesaggio, dovrà essere oggetto di nuova adeguatezza paesaggistica in Conferenza ex art. 36 del PIT.

Quelle previste dal PdR di cui all'art. 1, debbono intendersi come contenuti minimi inderogabili.

Art. 11 Mobilità

Dovranno essere creati idonei accessi al complesso immobiliare, in modo da regolamentare e distribuire i flussi di traffico indotti dall'intervento, in entrata ed in uscita dal complesso stesso. Si potranno prevedere modifiche locali alla viabilità pubblica che dovranno essere concordate con gli enti pubblici preposti e oggetto di successivo procedimento autorizzativo. Questi interventi saranno a carico dei soggetti privati attuatori del PdR del caso.

Tali opere non dovranno produrre movimenti terra in scavo e/o riporti rilevanti o comunque tali da alterare in maniera impattante la morfologia naturale dei luoghi.

Alberature di accompagnamento alla rete stradale dovrà limitarsi alla funzione di arredo della stessa, senza creazione di censure visuali a scala paesaggistica.

I parcheggi interrati o seminterrati, che potranno essere realizzati ai sensi dell'art. 3 delle presenti norme, non dovranno determinare nodi di traffico, perdita della fruibilità degli attuali spazi di pertinenza all'immobile a), che dovranno essere, almeno per la maggior parte, piantumati e/o sistemati ad aree pedonali.

Le soluzioni relative le opere d'interesse pubblico, così come indicate dalle corrispondenti tavole di PdR, debbono intendersi come schemi di massima.

Ogni diversa, eventuale, soluzione progettuale relativa alla rotonda lungo viale Calamandrei, in considerazione della loro incidenza sul paesaggio, dovrà essere oggetto di nuova adeguatezza paesaggistica in Conferenza ex art. 36 del PIT.

Art. 12 Zona P*

In tale zona sono ammesse :

- modifiche dell'assetto viario, con introduzione di rotonde regolatrici e distributrici;
- sistemazioni dei parcheggi pubblici esistenti con possibili modifiche derivanti dal nuovo assetto viario;
- possibili usi parziali per altre funzioni pubbliche prive di contenuto volumetrico, da definire in sede di convenzionamento con il Comune e da computarsi fra le opere di urbanizzazione primaria del PdR di cui all'art. 1.

Per quanto riguarda le caratteristiche tecniche dei relativi progetti, essi dovranno attenersi alle indicazioni di cui ai relativi articoli delle presenti N.T.A.

Le soluzioni relative le opere d'interesse pubblico, così come indicate dalle corrispondenti tavole di PdR, debbono intendersi come schemi di massima.

Art. 13 Zona di Recupero

Nella rimanente parte della Z.di R., esterna alle precedenti zone M* e P* , è ammessa la nuova edificazione esclusivamente :

- o per volumi tecnici, preferibilmente in forma interrata / seminterrata e limitatamente alle dimensioni strettamente necessarie alla dislocazione degli impianti e/o macchinari del caso;
- o per volumi strettamente necessari alla manutenzione delle aree naturali sottoposte a recupero.

Art. 14 Risparmio energetico

Nei singoli interventi edilizi, dovranno essere previsti modalità e tecnologie tendenti alla diminuzione del consumo di combustibili fossili a parità di livelli di confort insediativi.

Per modalità, si intende che le progettazioni dovranno dimostrare in forma esplicita che le scelte localizzative delle funzioni, distributive interne e di inerzia termica delle strutture, sono state effettuate tenendo conto della ottimizzazione delle stesse rispetto l'insolazione e la ventilazione naturale.

Per tecnologie, si intende che le progettazioni dovranno prevedere l'uso di impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile (solare, eolica, geotermica, ecc.), la cui collocazione ed estensione dovrà però essere realizzata nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici di pregio e quelli paesaggistici dell'ambito di riferimento.

Art. 15 Prestazioni funzionali generali

Per il P.d.R. si prescrivono le seguenti prestazioni funzionali:

- idonee indicazioni per l'individuazione di siti e/o aree per il deposito provvisorio di rifiuti solidi urbani, in attesa della raccolta pubblica, con previsione di raccolta differenziata;
- modalità di utilizzazione e posizionamento delle fonti di energia rinnovabile, in conformità delle specifiche norme in vigore, utilizzando anche la zona di recupero;
- il rispetto della normativa sull'illuminazione esterna in modo da evitare l'inquinamento luminoso;
- il rispetto della normativa generale sulla limitazione delle emissioni acustiche e sul rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici;
- gli interventi dovranno tutelare, lì dove esistente, la maglia fitta dell'olivo e del promiscuo;
- eventuali provvedimenti per la tutela della fauna locale.

In particolare, in relazione alla risorsa idrica :

- dovrà essere prevista la realizzazione di reti idriche duali, anche parziali, attraverso la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche per scopi domestici.

Quale prima indicazione progettuale, si prescrive che le acque piovane provenienti dai tetti dovranno essere canalizzate e convogliate in bacini di raccolta interrati, prevedendo un riutilizzo del 70% delle acque raccolte, da utilizzare nelle cassette di scarico dei water, mentre il restante servirà per il sistema irriguo delle aiuole.

- dovranno essere previsti, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione di apposite cisterne di raccolta acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo nei parcheggi e/o nelle aree verdi pubbliche o di uso pubblico;
- i nuovi spazi pubblici e/o ad uso pubblico, destinati a piazzali pedonali, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano il più possibile l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque e solo per la parte eccedente il convogliamento nelle fossette esistenti;

- il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali, da evitare ogni volta sia possibile, è ammesso nei casi in cui si determinerebbero danni conseguenti a ristagno e/o rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

Art. 16 Deroghe

A seguito di motivate esigenze funzionali, il Piano di Recupero prevede la possibilità di derogare ai rapporti di illuminazione e areazione previsti dalla normativa generale, in relazione alla storicità ed alla architettura del fabbricato a), fino ad un valore minimo di 1 / 14.

Per l'immobile a), è inoltre ammessa :

- in generale, la sopraelevazione del tetto per adeguamenti tecnologici o strutturali;
- per le parti prive di valore storico architettonico documentario la sopraelevazione e / o l'ampliamento.

Art. 17 Varianti

Non costituiranno Variante al presente P.d.R. i seguenti interventi:

- modifiche alla distribuzione interna degli edifici, che non modifichino i caratteri tipologici originariamente approvati;
- modifiche ai prospetti, che non modifichino sostanzialmente l'abaco degli infissi, la scansione e la partizione complessiva originaria;
- modifiche localizzative dei volumi tecnici, loro diversa aggregazione o disaggregazione, fatte salve le caratteristiche principali delle sistemazioni esterne che saranno approvate con il P.d.R.;
- modifiche e sistemazioni esterne, compresi piccoli movimenti terra e posizionamento di piscine ed impianti sportivi in genere, che non comportino alterazioni ai caratteri ambientali.
- modifiche alle sistemazioni viarie, compresi eventuali movimenti terra che non comportino alterazioni significative dai caratteri ambientali e paesaggistici;
- modifiche al posizionamento delle aree destinate al rispetto degli standard urbanistici ed eventuali passaggi di quota tra una UMI e l'altra, nei soli casi in cui questo non modifichi in modi significativo l'impostazione progettuale delle sistemazioni esterne e della mobilità approvata;
- modifiche migliorative agli aspetti qualitativi (materiali, inserimenti ambientali, mitigazioni) dell'intervento, se ritenuti tali dall' U.T.C. con apposita istruttoria;
- i volumi residui, quantificati in 460 mc, potranno essere localizzati solo a fronte di relativa variante e integrazione di PdR;
- la modifica alla viabilità lungo viale Calamandrei, potrà essere localizzata solo a fronte di relativa variante e integrazione di PdR.

Art. 18 Recepimento e Rinvio

Nelle more della forma che le stesse avranno nel primo Regolamento Urbanistico comunale, e presenti N.T.A. fanno propri, sotto forma di prescrizioni, i contenuti :

- degli art. 28, 29, 30 e 31 del Norme di P.S., circa le fonti di inquinamento;
- dell'art. 54 delle Norme di P.S., circa le condizioni generali per la trasformabilità;

che si intendono qui riportate e che sono state sviluppate dai precedenti articoli.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si rinvia al quadro normativo generale vigente in materia paesaggistica, urbanistica ed edilizia, agli strumenti urbanistici territoriali (in particolare alla Variante Anticipatrice 10.04) ed ai regolamenti comunali vigenti nonché al materiale grafico e tecnico del PdR di cui all'art. 1