

PIANO di RECUPERO
“EX COTSWOLD”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - indice

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 Opere di Urbanizzazione

Art. 9 Standards

Art. 10 Sistemazioni esterne

Art. 11 Mobilità

Art. 12 Disposizioni per la località Madonna del Cerro

Art. 13 Disposizioni per la massa boschiva e l'invaso artificiale

Art. 14 Risparmio energetico

Art. 15 Prestazioni funzionali generali

Art. 16 Deroghe

Art. 17 Varianti

Art. 18 Recepimento e Rinvio

Comune di Montepulciano

PIANO DI RECUPERO DELL'AREA EX COTSWOLD

Norme Tecniche di Attuazione

Art. 1 - Contenuti

Il presente PdR è redatto in conformità delle Norme tecniche di Attuazione della Variante Anticipatrice approvata dal C.C. in data 24.11.'08 con delibera n. 91.

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

Il P.d.R. individua n. 4 sottozone, ognuna delle quali zonizzata ZAC**, così suddivise :

SOTTOZONA A Podere Campana di Legno;

SOTTOZONA B Podere Chianicelle;

SOTTOZONA C Podere Poggio Romito ed invaso artificiale;

SOTTOZONA D Radura all'interno del bosco;

All'interno di tali sottozone, non sono soggette alle presenti norme i soli interventi fino alla manutenzione straordinaria e la sola demolizione delle stalle per suini, che potrà avvenire attraverso intervento diretto, purché unitario all'interno di ogni singola sottozona.

All'interno di esse ogni tipo d'intervento di categoria superiore la manutenzione straordinaria , potrà avvenire solo dopo la demolizione totale delle stalle dei suini eventualmente presenti nella sottozona o parziale, per non meno del 50 %, sottoponendo le restanti demolizioni a garanzia fidejussoria e obbligo di realizzazione entro tre anni dal rilascio del primo titolo autorizzativo relativo.

Ciascuna sottozona sarà oggetto di procedimento autorizzativo autonomo; all'interno delle Sottozone "C" e "D" sarà ammesso presentare richieste di titoli autorizzativi per singoli fabbricati previa presentazione di progetto di urbanizzazione per l'intera Sottozona.

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

In ognuna delle sottozone, a seconda delle funzioni insediate, dovranno essere soddisfatti gli standard urbanistici del caso, nella misura prevista dagli art. 56 e 68 del P.S. approvato.

Art. 2 – Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso ammesse, riferite a ciascuna sottozona sono le seguenti:

SOTTOZONA A Podere Campagna di Legno

Podere: Centro Visite / Spazi museali / Uffici connessi

Cappella: Sala incontri / espositiva / possibile riconsacrazione chiesa

Annessi: pertinenze alle altre destinazioni della sottozona

Corridoio infrastrutturale (fascia a ridosso dell'Autostrada del Sole) : posizionamento di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili limitatamente al soddisfacimento dei bisogni relativi all'insieme delle quattro sottozone ed interventi d'ingegneria naturalistica per la creazione di barriere antirumore e per la schermatura visiva, quest'ultimi hanno natura obbligatoria ed andranno a far parte del Piano di Risanamento Acustico Comunale;

SOTTOZONA B Podere Chianicelle

Podere: Residenziale, con alloggi almeno bilocali o di taglio superiore. Sono ammessi frazionamenti del Podere con aumento delle unità immobiliari, in numero max di 10 U.I. solo nel rispetto della sua tipologia e secondo gli indirizzi del P.S. relativamente alla conservazione dei caratteri rurali degli insediamenti in zona agricola, tipologici e compositivi.

Nuovi Volumi: Servizi relativi alla gestione e fruizione ambientale, alle attività sport previste ed alla manutenzione delle aree

Attrezzature ludico / sportive connesse alla residenza (tennis, piscina, ecc.)

SOTTOZONA C Podere Poggio Romito:

Podere: Residenziale, con max quattro alloggi, solo nel rispetto della sua tipologia e secondo gli indirizzi del P.S. relativamente alla conservazione dei caratteri rurali degli insediamenti in zona agricola, tipologici e compositivi.

Nuovi Volumi : Residenziali con tipologia mono / bi / tri familiare e per Servizi relativi alla gestione e fruizione ambientale, alle attività sportive previste e alla manutenzione delle aree

Attrezzature ludico / sportive connesse alla residenza (tennis, piscina, ecc.) ed all'insediamento (canoa, pesca sportiva, maneggio, ecc.)

SOTTOZONA D Radura in mezzo al bosco:

Nuovi Volumi : Residenziali con tipologia mono / bi / tri familiare e per Servizi relativi alla gestione e fruizione ambientale, alle attività sportive previste e alla manutenzione delle aree

Attrezzature ludico / sportive connesse alla residenza (tennis, piscina, ecc.)

Art. 3 – Categoria di intervento

Le categorie di intervento ammesse, riferite a ciascuna sottozona, sono le seguenti :

SOTTOZONA A Podere Campagna di Legno

Podere : Manutenzione ordinaria , straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo
Ristrutturazione edilizia per le sole parti prive di valore storico - documentario;

Cappella : Manutenzione ordinaria , straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo

Annessi : Manutenzione ordinaria , straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo
Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia;

SOTTOZONA B Podere Chianicelle

Podere : Manutenzione ordinaria , straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo
Ristrutturazione edilizia per le sole parti prive di valore storico - documentario;

Nuovi Volumi per Servizi relativi alla gestione e fruizione ambientale e alle attività sportive
previste: 1.000 mc, con eventuale accorpamento di volumi relativi agli ex annessi agricoli
previsti in demolizione anche provenienti da altre sottozone;

SOTTOZONA C Podere Poggio Romito:

Podere : Manutenzione ordinaria , straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo
Ristrutturazione edilizia per le sole parti prive di valore storico - documentario;

Nuovi Volumi per le residenze : 3.000 mc

Nuovi Volumi per Servizi relativi alla gestione e fruizione ambientale e alle attività sportive
previste : 1.000 mc;

Nuovi Volumi per la manutenzione delle aree : 500 mc;

SOTTOZONA D Radura in mezzo al bosco:

Nuovi Volumi per le residenze : 7.000 mc

Nuovi Volumi per Servizi relativi alla gestione e fruizione ambientale ed alle attività sportive
previste : 500 mc;

Nuovi Volumi per la manutenzione delle aree : 1.000 mc.

NOTA COMUNE A TUTTE LE SOTTOZONE

Le nuove volumetrie (residenziale, per servizi, per manutenzione) potranno avere variazioni positive o negative non superiori al 20% tra le sottozone

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 zoccolature, 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.

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 %, **in ogni caso è vietato realizzare terrazze aggettanti, la dove non già esistenti e 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.

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, purché 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 prive di valore storico – documentario, dovrà essere ulteriormente approfondito in fase di rilascio dei relativi titoli autorizzativi edilizi;

- In fase di rilascio di tali titoli, i valori volumetrici indicati all'art. 3, potranno avere variazioni positive o negative non superiori il 20 %, fermo restando il rispetto dei valori massimi generali consentiti, qui riportati :

Volume residenziale massimo insediabile per l'intera Zona di recupero : 10.000 mc;

Volume per servizi massimo realizzabile per l'intera Zona di recupero : 2.500 mc;

Volume per manutenzione massimo realizzabile per l'intera Zona di recupero : 1.500 mc;

mentre per le destinazioni d'uso, le previsioni indicate all'art. 2, è ammessa in variazione, nel rispetto degli stessi valori di cui sopra, la destinazione del 10 % della volumetria a servizi, per negozi relativi a generi alimentari e / o domestici, per un massimo quindi di 250 mc;

- I parametri urbanistici di riferimento per gli interventi di nuova edificazione, sono i seguenti

Numero dei piani massimo (salvo deroghe art. 16)	2
Altezza massima edifici residenziali (salvo deroghe art. 16)	7 ml
Altezza massima edifici per servizi	8 ml
Altezza massima edifici per manutenzione	4 ml
Lunghezza massima dei fronti degli edifici residenziali	18 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	35 %
Superfici permeabile minima per lotto edificatorio	25 %

- Allo scopo di favorire una progettazione coerente con il territorio d'insediamento, logge e porticati possono non essere conteggiati nel calcolo volumetrico urbanistico, fino ad un valore complessivo, per edificio residenziale, del 15 % della sua cubatura;
- Nel calcolo volumetrico urbanistico della nuova edificazione, si applicano i criteri di cui al comma 2 dell'art. 146 della L.R. 1 / '05;
- Non sono ammessi piani interrati o seminterrati, tranne che volumi tecnici. I volumi tecnici, purchè dimensionati alle strette necessità funzionali dell'impiantistica e / o macchinari ospitati, non verranno conteggiati ai fini del calcolo volumetrico urbanistico complessivo; Tali volumi saranno i soli a poter essere realizzati anche in maniera interrata o seminterrata, ma senza realizzazione di trincee per il loro accesso.
- Per gli interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale nelle Sottozone "B" - Chianicelle e "C" - Poggio Romito, si dovrà avere particolare cura circa la compatibilità tipologico – architettonica dei tali immobili con i caratteri architettonici, tipologici e compositivi dei poderi esistenti.
- Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi dall'art. 3 delle presenti norme, l'individuazione delle parti edilizie dei poderi prive di valore storico – documentario, dovrà essere preventivamente documentato in fase di approvazione dei PdR relativi ;

- Tutti i volumi di servizio ammessi dal presente P.D.R. Dovranno avere caratteristiche tipologiche e funzionali simili agli annessi rurali
- Tutti i contenuti di cui agli art. 2, 3 e 4, trovano limitazione locale di applicazione per le aree prive di possibilità edificatoria e di trasformazione, indicate dalla Relazione geologica di variante e da quelle di PdR e Permesso di Costruire successive.
- In ottemperanza delle prescrizioni previste nella disciplina del PIT vigente, il PdR presente, individua :
 - quali elementi strutturali del paesaggio in essi ricompreso, le masse boschive, l'invaso da rinaturalizzare, la morfologia del terreno, quest'ultima da salvaguardare attraverso la limitazione della sua alterazione con movimenti terra non superiori il metro, in più o in meno rispetto l'andamento attuale, tranne che per quelli in area di sedime necessari per la realizzazione dei nuovi edifici;
 - la compatibilità fra tali elementi e le azioni di trasformazione previste, ai fini del corretto inserimento paesistico, saranno verificate da apposite relazioni circa le scelte per un'architettura e una sistemazione delle aree di qualità, da produrre come elaborato obbligatorio in sede di richiesta dei relativi titoli autorizzativi edilizi;
 - l'assetto idrogeologico dei luoghi, in specifica relazione alla difesa del suolo per il suo non dilavamento e per il ripristino del naturale andamento della rete scolante verso l'invaso esistente, dovrà essere contenuto obbligatorio in sede di richiesta dei relativi titoli autorizzativi edilizi;

Si rinvia ai successivi articoli per le specifiche di tutela sugli elementi indicati.

Art. 7 Materiali

Sia nelle nuove realizzazioni che nei recuperi, dovranno essere utilizzati materiali similari.

Per le nuove edificazioni :

- tegole portoghesi, embrici, coppi, pacchetto isolante termo-acustico a struttura portante in legno o in legno lamellare.
- struttura portante in laterizio di tipo poroton e/o mattoni e facciata ventilata con finitura esterna in cotto o intonacati e tinteggiati a colori neutri terrosi non chiari;
- infissi esterni in legno, con persiane o scuri interni
- gronde e calate in rame;
- comignoli in laterizio.

Per i recuperi :

- nelle finiture, materiali preesistenti;

- nelle parti strutturali, l'uso del legno e del laterizio derogabili solo per motivi statici.

Art. 8 Opere di Urbanizzazione

Tutte le sottozone dovranno comprendere e prevedere la contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in particolare:

- rete stradale di attraversamento e di collegamento,
- aree verdi e parcheggi ,
- le reti di adduzione (acqua , metano, elettricità, telefonia),
- le reti di scarico (acque bianche e nere).

Tali opere :

- dovranno essere realizzate, quelle a rete, con ripristino della naturalità dei luoghi, e quelli 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.

In particolare dovrà essere privilegiato il recupero e l'adeguamento della viabilità esistente, mentre nella la creazione di una nuova viabilità di collegamento fra le sottozone ZAC** tali percorsi dovranno avere caratteri compatibili con il contesto naturale di riferimento (andamenti non eccessivamente rettilinei e/o innaturali, sezioni limitate, pavimentazioni con coloriture, ecc.)

Le asfaltature dovranno essere di norma evitate e se necessarie, previste secondo tecnologie volte alla limitazione del loro impatto ambientale.

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

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;
- ove non possibile sono ammesse soluzioni tecniche autonome (pozzi, bomboloni, ecc.);
- per le reti di scarico, si dovranno prevedere *esclusivamente sistemi di* fitodepurazione
- *Nei* sistemi di depurazione degli scarichi di tipo autonomo individuale e/o indipendente collettivo, *ove necessario alla ottimizzazione del risultato finale, i sistemi fitodepurativi, potranno essere accompagnati da depuratori.*

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, 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, da convenzionare in ogni caso 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 dalla relativa Variante Anticipatrice.

In particolare:

- si dovranno realizzare parcheggi ad uso pubblico/privato in quantità tale da consentire il rispetto delle normative in materia;

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

I brani di paesaggio agrario non colturale ancora presenti nell'ambito delle zone di recupero individuate dovranno essere oggetto di mantenimento, recupero e, se necessario, di ricostituzione.

Dovranno essere creati idonei accessi ai singoli complessi immobiliari e curata la regimazione delle acque nella aree di pertinenza.

Non potranno essere introdotte essenze non autoctone ed in ogni caso, non coerenti con il paesaggio naturale locale esistente.

Le modalità e tipologia di recinzione delle singole aree, realizzazione dei percorsi pedonali e carrabili con relativa pavimentazione, parcheggi, dovranno essere definite dai rispettivi PdR con particolare riferimento alla loro compatibilità con il contesto naturale di riferimento.

Per le opere esterne si prevedono:

- cordolatura in travertino o altra pietra naturale locale, per gli stacchi sui marciapiedi;
- cotto o pietra naturale locale o simili, 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; è 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.

**Tipologia delle pavimentazioni stradali carrabili e pedonali;
Inoltre dovranno contenere dettagli su Tipologie delle illuminazioni ad uso pubblico, tipo di pali e rispetto delle norme sull'inquinamento luminoso**

In sede di Richiesta di permesso di Costruire si dovrà adeguare la sentieristica, relativa alla zona nella quale si richiede il permesso, agli standards qualitativi previsti in altri casi dal Comune.

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, anche prevedendo modifiche locali alla viabilità pubblica (ad esempio con l'introduzione di rotonde), interventi, questi, che 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.

Art. 12 - Disposizioni per la località Madonna del Cerro

Per tale località :

- è ammesso lo svolgimento di manifestazioni temporanee, accompagnate dalla installazione dei manufatti per la conduzione delle stesse e la sosta auto per il suo periodo di durata;
- la volumetria di servizio insediabile per tali manifestazioni temporanee non potrà superare i 200 mq S.U.P. e potrà essere articolata anche su due livelli;
- gli interventi necessari per l'attrezzatura dell'area, potranno avvenire per intervento diretto;
- le opere di urbanizzazione necessarie, dovranno avere o carattere provvisorio, e quindi del tutto reversibili, o dovranno essere realizzate, quelle a rete, con ripristino della naturalità dei luoghi, e quelli superficiali, con materiali compatibili con il contesto.
- ***È ammessa la realizzazione di parcheggi a raso senza alterazioni significative dello stato dei luoghi e senza la produzione di movimenti terra tali da alterare in maniera impattante la morfologia naturale dei luoghi***
- ***E' ammessa la realizzazione di un volume a servizio delle manifestazioni temporanee con destinazione Bar-servizi igienici e il contiguo ampliamento della attuale pista da ballo. Tale volume dovrà avere caratteristiche tipologiche e funzionali come specificato dagli art 5-6-7 delle presenti N.T.A.***

Art. 13 - Disposizioni per la massa boschiva e l'invaso artificiale

Per la massa boschiva, andrà prevista :

- la manutenzione straordinaria e poi ordinaria nel tempo, della vegetazione adulta (potature abbattimenti esemplari malati o maturi, diradamenti, ecc.);
- la manutenzione straordinaria e poi ordinaria nel tempo, del sottobosco (pulizia, diradamento, ecc.);
- la manutenzione straordinaria e poi ordinaria nel tempo, della sentieristica e di eventuali manufatti esistenti, da destinarsi alla manutenzione dell'area;
- la realizzazione di nuovi sentieri naturalistici per una migliore fruizione del bosco, senza procurare pregiudizio alla fauna e flora esistenti;
- la manutenzione straordinaria e poi ordinaria nel tempo, della rete scolante esistente;
- la realizzazione, se necessaria, di un potenziamento della regimazione delle acque.

Per l'invaso artificiale, andrà previsto :

- la manutenzione straordinaria e poi ordinaria nel tempo, degli argini e del fondale se necessario (pulizia, cura della vegetazione riparale, consolidamento, dragaggio, ecc.);
- la sagomatura degli argini, allo scopo di permettere l'agevole discesa e risalita ai palmipedi;

- la regimazione e canalizzazione delle acque di bacino verso l'invaso e le altre opere idrauliche necessarie.

La sottozona "C" Podere Romito, dovrà prevedere e garantire gli interventi indicati, relativamente all'invaso artificiale, contemporaneamente alla realizzazione delle nuove edificazioni residenziali. Gli interventi nella massa boschiva, dovranno essere previsti e garantiti in ognuno dei PdR indicati, contemporaneamente alla realizzazione delle nuove edificazioni, in quota parte, proporzionale alla nuova volumetria insediabile.

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 comfort 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.

Si prescrive l'obbligo di realizzazione di un impianto fotovoltaico per il soddisfacimento dei consumi relativi all'illuminazione delle strade interne alle sottozone.

Si prevede la realizzazione di un impianto fotovoltaico in sottozona "A" previo parere vincolante di tutti gli enti preposti (Autostrade SPA, provincia, comune ecc).

Art. 15 – Prestazioni Funzionali Generali

Ciascun piano di recupero, nelle rispettive sottozone, dovrà prevedere:

- a) recupero acque meteoriche idonee all'irrigazione delle aree esterne;
- b) 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;
- c) modalità di utilizzazione e posizionamento delle fonti di energia rinnovabile, in conformità delle specifiche norme in vigore;
- d) modalità e tipologia di recinzione delle singole aree, realizzazione dei percorsi pedonali e carrabili con relativa pavimentazione, parcheggi, tipologie di illuminazione notturna in modo da evitare l'inquinamento luminoso;
- e) eventuali provvedimenti per la limitazione delle emissioni acustiche;
- f) eventuali provvedimenti per la tutela della fauna locale;
- g) tipologia progettuali recanti le migliori tecnologie realizzative e impiantistiche possibili, a difesa della qualità del suolo, della morfologia dei luoghi, della fruibilità delle risorse, della salubrità

dell'aria e della salute umana;

h) di evitare tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana.

Art. 16 - Deroghe

Per gli edifici di particolare interesse tipologico rurale, sono ammesse deroghe ai rapporti d'illuminazione ed areazione previste dalla normativa generale, in relazione alla storicità ed alla architettura di tali fabbricati.

Per gli edifici residenziali di nuova realizzazione, sono ammesse deroghe alle altezze, limitatamente ad elementi riferibili per dimensioni e rapporto morfologico con l'immobile nel suo complesso, ai torrioni ed alle colombaie tipiche dell'architettura leopoldina rurale, in relazione allo scopo di sollecitare una progettazione coerente con il territorio d'insediamento.

Art. 17 – Varianti.

Non saranno da ritenersi modifiche al Piano di Recupero, tali da necessitare variante allo stesso:

- a) modifiche alla distribuzione interna degli edifici ed ai prospetti, purché, in questo caso, non si modifichi sostanzialmente l'abaco degli infissi, la scansione e la partizione complessiva originaria;
- b) modifiche localizzative dei volumi tecnici, loro diversa aggregazione o disaggregazione, fatte salve le caratteristiche principali delle sistemazioni esterne che saranno approvate con il Piano di Recupero;
- c) modifiche e sistemazioni esterne, compresi piccoli movimenti terra e posizionamento di piscine ed impianti sportivi in genere, che non comportino alterazioni ai caratteri ambientali.

I titoli autorizzativi edilizi successivi, dovranno definire le tipologie distributive ed i caratteri dei prospetti degli edifici previsti, sia nuovi che recuperati.

Art. 18 – Recepimento e rinvio

Vengono recepite le indicazioni relative al caso, di cui agli articoli n. 51 (Sistema funzionale della produzione agricola) comma 7e n. 54 (Condizioni generali per la trasformabilità), che quindi assumono valore di norma attuativa della presente variante.

In deroga a quanto detto sopra, sono fatte salve esclusivamente le destinazioni d'uso previste dal precedente art. 2

Vengono inoltre recepite le indicazioni di cui alla Valutazione Integrata relativa gli aspetti agronomici, che quindi assumono valore di norma attuativa della presente variante.

Tali contenuti dovranno essere ulteriormente sviluppati nelle corrispondenti N.T.A. dei relativi Piano di Recupero di cui all'art. 1 delle presenti norme.