

COMUNE DI SESTO FIORENTINO
SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

**E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER MODIFICA
AL PERIMETRO DEL**



COMPLESSO STORICO DI VILLA CAPPONI

EX MONASTERO DI SAN DOMENICO
DOCUMENTI DI PIANO – ELABORATO:

C.2

OGGETTO :

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DEL PIANO DI RECUPERO

PROPONENTE: VILLA ANTICA s.r.l.
via Panerai, 55 a Sansepolcro – Ar


Via Panerai, 55 - 52027 Sansepolcro (AR) - C.F. e P.I.: 02143660527
VILLA ANTICA SRL

ARCH. LUCA GIGLI
NO-STOP STUDIO ARCHITETTI ASSOCIATI
via di Bellosguardo, 12 - Firenze



INDICE

CAPITOLO 1: DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - OGGETTO E FINALITA' DEL PIANO

ART.2 - PERIMETRAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO

ART.3 - CARATTERE DELLE NORME E RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI

ART.4 - DURATA DEL PIANO E SOGGETTO ATTUATORE

ART.5 - ELABORATI DI PIANO

5.A - DOCUMENTAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE AL RU AI SENSI DELLA L.R. N.65/2014

5.B - QUADRO CONOSCITIVO E STATO DI FATTO DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI COMPRESI NELL'AMBITO DI INTERVENTO

5.C – PROPOSTA PROGETTUALE

ART. 6 – TUTELA DEI VALORI STORICI, PAESAGGISTICI ED ARCHEOLOGICI DEL Complesso

6.1 - DI TUTELA SUL BENE AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. LGS. 42/2004

6.2 - VINCOLO PAESAGGISTICO EX ART. 136 D. LGS. 42/2004:

6.3 - DECLARATORIA DEL MINISTERO DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA DEL 27/5/88

CAPITOLO 2: OBIETTIVI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PDR

ART. 7 – OBIETTIVI

ART. 8 – SINTESI DEGLI INTERVENTI

ART. 9 - AMBITO DI EFFICACIA DEL PDR

9.1 - INTERVENTI INTERNI AL PERIMETRO DEL PDR

9.2 - INTERVENTI ESTERNI AL PERIMETRO DEL PDR

ART. 10 – MODALITA' DI ATTUAZIONE - CONVENZIONE

10.1 – CONVENZIONE

10.2 – TITOLI ABILITATIVI

CAPITOLO 3: DISPOSIZIONI DEL PIANO DI RECUPERO

ART. 11 – DATI QUANTITATIVI DEL PIANO DI RECUPERO

11.1 – SUPERFICI ESISTENTI

11.2 – VOLUMI ESISTENTI

11.3 – SUPERFICI E VOLUME DI PROGETTO

ART. 12 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

12.1 – CATEGORIE DI INTERVENTI AMMISSIBILI

12.2 - INTERVENTI

12.3 – ELEMENTI PRESCRITTIVI

12.4 – VARIANTI

ART. 13 – PROFILI REGOLATORI, QUOTE ED ALTEZZE DEI FABBRICATI

ART. 14 – ACCESSI E PARCHEGGI

14.1 - ACCESSI ESISTENTI, RIPRISTINO DI QUELLI IN DISUSO, NUOVO ACCESSO E RELATIVI PERCORSI

14.2 - PARCHEGGI E GARAGE INTERRATO

ART. 15 – AREE ESTERNE NON FACENTI PARTE DEL PARCO STORICO

ART. 16 – PARCO STORICO

ART. 17 – PISCINA, GARAGE E LOCALI INTERRATI

ART. 18 – UNITÀ EDILIZIA SPECIALE – VILLA (DI RILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO) (Lett. I* del R.U.)

18.1 – INTERVENTI E PRESCRIZIONI CORPO PRINCIPALE DELLA VILLA, SU ANNESSO INGRESSO, SULLE
EX-SCUDERIE, SU EX CHIESA E CORO

ART. 19 – ELEMENTI EDILIZI AGGIUNTI RURALI (Lett. M del R.U.)

ART. 20 – PIANTUMAZIONI

CAPITOLO 4: QUALITA' DEGLI INTERVENTI

ART. 21 – FABBRICATI ESISTENTI

21.1 - PROSPETTI

21.2 - CONSERVAZIONE DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI ESTERNI E DI PREGIO E DEGLI ELEMENTI DECORATIVI

21.3 - APERTURE ESTERNE

21.4 - INFISSI

21.5 - COPERTURE

21.6 - IMPIANTI TECNOLOGICI

21.7 - RICOSTRUZIONE RUDERE

21.8 - INTERNI

ART. 22 - SISTEMAZIONI ESTERNE

22.1 - PERCORSI, PARCHEGGI E GARAGE INTERRATO

22.2 - AREE E SPAZI ESTERNI

22.3 - RECINZIONI

22.4 IMPIANTI TECNOLOGICI INTERRATI

22.5 PISCINA

ART. 23 – SERVIZI TECNOLOGICI ED IMPIANTI

ART. 24 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

ART. 25 – MISURE RELATIVE ALLA RIDUZIONE DEGLI EFFETTI NEGATIVI SULL'AMBIENTE, ARCHITETTURA SOSTENIBILE

ART.27 - RISPARMIO ENERGETICO

ART.28 – APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

ART. 29 - SALVAGUARDIE GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E IDRAULICHE – TERRE DI SCAVO

ART. 30 - CORSO 'ACQUA PRESENTE ALL'INTERNO DEL COMPLESSO

APPENDICE A – SPECIFICITA' DI TUTELA

ART. 1 – PREMESSA

ART. 2 – SPECIFICITA' DELLA VILLA (UNITÀ EDILIZIA SPECIALE DI RILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO - Lett. I* del R.U.)

2.1 ELEMENTI DA TUTELARE

2.2 SOLAI RIPOSIZIONABILI

ART. 3 – ELEMENTI EDILIZI AGGIUNTI RURALI (Lett. M del R.U.)

Legenda Testo sovrapposto:

~~Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit..~~ = parte di testo eliminata

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit.. = parte aggiunta di testo

CAPITOLO 1: DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - OGGETTO E FINALITA' DEL PIANO

Le norme del presente articolato e gli allegati elaborati di piano, disciplinano le trasformazioni previste dal Piano di Recupero del Complesso Storico di Villa Capponi – ex Monastero di san Domenico. Tale piano attuativo di iniziativa privata, che per semplicità verrà indicato nel testo di seguito come “PdR”, è finalizzato al recupero per riuso funzionale a scopo abitativo e produttivo a carattere diffuso di detto Complesso, con mutamento delle destinazioni d’uso e frazionamento delle unità immobiliari, nel rispetto delle pertinenti disposizioni del Secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Sesto Fiorentino approvato con D.C.C. n. 6 del 28.01.2014 e delle sue successive varianti.

Ogni intervento ricadente nell’ambito di suddetto PdR, è pertanto disciplinato dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e dai relativi elaborati grafici allegati, ed il loro rispetto è pertanto obbligatorio al fine del rilascio dei necessari Permessi a Costruire relativi all’attuazione degli interventi operati da parte qualsiasi soggetto attuatore.

Tali interventi dovranno in via generale garantire il recupero delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche, della funzionalità del Complesso e l’omogeneità della sistemazione degli spazi aperti.

ART. 2 - PERIMETRAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO

L'area oggetto del PdR è quella individuata attraverso la perimetrazione del Complesso come riportata nella Tavola 1 Foglio 23 – Articolazione del Territorio del Secondo Regolamento Urbanistico e viene dettagliatamente rappresentata attraverso l'elaborato di piano B.3.. Tale area comprende l'insieme di fabbricati facenti parte del Complesso quali la Villa ed i suoi annessi, e tutta la limitrofa area per una superficie complessiva catastale compresa nel perimetro stimabile in 20.647,00 mq; La superficie fondiaria calcolata su polilinea cad è pari a 20.694,00 mq.

La revisione e l'aggiornamento dei dati relativi a sup. catastali e fondiari non costituirà variante al PdR.

Urbanisticamente il Complesso storico, come graficizzato nella Tavola 1 Foglio 23 – Articolazione del Territorio del Secondo Regolamento Urbanistico vigente, comprende: il giardino storico, l'unità edilizia speciale Villa – unità edilizia di rilevante valore architettonico (identificata dalla lett. I*), e alcuni manufatti edilizi rurali (identificati dalla lett. M), tutto ricadente in area agricola collinare.

ART. 3 - CARATTERE DELLE NORME E RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI

Le presenti norme sono da ritenersi relative all'ambito del PdR; per tutto quanto attiene l'osservanza e l'attuazione del Piano che non si trovi in esse stabilito o specificato, valgono le pertinenti disposizioni vigenti nel Comune di Sesto Fiorentino, compreso il Regolamento edilizio e quanto stabilito secondo le leggi, i decreti, i regolamenti, gli atti aventi forza di legge, le disposizioni amministrative e le norme della Regione Toscana, nonché della Repubblica Italiana laddove queste ultime disposizioni abbiano efficacia prevalente sulle altre e comunque diretta applicazione relativamente agli interventi da operare.

Visto inoltre il valore storico e paesaggistico del Complesso, ogni intervento oltre ai necessari Permessi a Costruire dovrà ricevere i necessari atti autorizzativi da parte della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Firenze , Pistoia e Prato, e delle competenti Commissioni comunali.

ART. 4 - DURATA DEL PIANO E SOGGETTO ATTUATORE

Il PdR ha validità decennale a decorrere dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, per i fabbricati esistenti per il quali è previsto un recupero funzionale, saranno consentiti gli interventi ammessi dalla normativa vigente al momento dell'esecuzione.

Le disposizioni del PdR, il cui rispetto è necessario al rilascio dei titoli abilitativi relativi all'attuazione degli interventi, sono vincolanti per qualsiasi soggetto attuatore.

ART. 5 - ELABORATI DI PIANO

Compongono e sono parte integrante del piano gli elaborati grafici di seguito elencati:

A - DOCUMENTAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE AL RU AI SENSI DELLA L.R. N.65/2014:

- A.1** Relazione illustrativa della variante al RU
- A.2** Relazione e documentazione catastale
- A.3** Perimetro del complesso storico di Villa Capponi vigente e variato;
Stralcio cartografico della Tav. 1 Foglio 23 "Articolazione del territorio" vigente e variata;
- A.4** Relazione di fattibilità geologica, idraulica, sismica relativa alla variante.
- A.5** Elaborato di verifica di assoggettabilità a V.A.S. Semplificata

B - QUADRO CONOSCITIVO E STATO DI FATTO DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI COMPRESI NELL'AMBITO DI INTERVENTO

- B.1** Relazione sulle stratificazioni storiche del complesso
- B.2** Vincoli e fasce di rispetto;
- B.3** Stralcio Tav. 1 R.U. Articolazione del Territorio; Perimetro del complesso storico;
Rilievo plano-altimetrico dell'area Rilievo quotato dei terreni e dei fabbricati;
- B.4** Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- B.5** Parametri edilizi, computo SUL;
- B.6** Parametri edilizi, computo Volumi
- B.7** STATO ATTUALE – RILIEVO Piano Terra e Piano Seminterrato
- B.8** STATO ATTUALE – RILIEVO Piano Ammezzato e Piano Primo
- B.9** STATO ATTUALE – RILIEVO Pianta delle coperture
- B.10** STATO ATTUALE – RILIEVO Prospetti-Sezioni
- B.11** STATO ATTUALE – RILIEVO Prospetti-Sezioni

C - PROPOSTA PROGETTUALE DEL PIANO DI RECUPERO

- C.1** Relazione Generale
- C.2** Norme tecniche di attuazione
- C.3.a** Tavola prescrittiva del Piano di Recupero
- C.3.b** Tavola prescrittiva - Destinazione delle superfici interne
- C.4.a** Profili regolatori
- C.4.b** Profili regolatori
- C.5** Relazione di fattibilità geologica, idraulica, sismica relativa al Progetto
- C.5.a** Relazione di fattibilità preliminare per vasca di compensazione
- C.5.b** Integrazioni alla relazione Geologica di Fattibilità
- C.5.c** Integrazioni alla relazione Idrologica - Idraulica
- C.6** Relazione di fattibilità ambientale e monitoraggio
- C.7** Elaborato di compatibilità Paesaggistica
- C.8** Elaborato dimostrativo degli accessi e dei parcheggi

- C.9 Elaborato dimostrativo delle reti e degli impianti
- C.10 Elaborato di approfondimento per la ricostruzione dell'annesso diruto
- C.11 Elaborato di approfondimento per la modifica del tetto della Ex-limonaia
- C.12 Elaborato di valutazione degli utenti relativi all'attività di somministrazione e per l'esercizio di vicinato

ART. 6 – TUTELA DEI VALORI STORICI E PAESAGGISTICI DEL COMPLESSO

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con le misure di tutela sussistenti sulle aree del Complesso che risultano sottoposte ai seguenti vincoli :

6.1 - VINCOLO DI TUTELA SUL BENE AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. LGS. 42/2004

Il Complesso risulta in gran parte vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs 42/2004 con decreto da parte del *Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggio della Toscana* del 5 Giugno 2012. L'area viene individuata al N.C.E.U. con il “Foglio n. 14 part. 98 sub. 500, part 99 sub. 500 e al N.C.T. Al foglio n. 14 part. 153”.

6.2 - VINCOLO PAESAGGISTICO EX ART. 136 D. LGS. 42/2004

Lo stesso ricade in area vincolata ai sensi della L. 1497/39, Artt. 136 e 157 del D. Lgs 22 Gennaio 2004, N. 42, (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), e viene identificato dal Codice Regionale 9048297, dal Codice Ministeriale 90108, D.M 25/03/1965, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale N.97 - 1965a con denominazione “Zona collinare del Comune di Sesto Fiorentino”.

6.3 - DECLARATORIA DEL MINISTERO DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA DEL 27 MAGGIO 1988

L'area ed i fabbricati del Complesso ricadono in area definita di importante interesse Archeologico in base alla Declaratoria del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali – Soprintendenza Archeologica del 27 Maggio 1988.

Per quanto concerne gli interventi previsti dal Piano di Recupero , qualora dovessero emergere durante le fasi di scavo, rilevanze o resti di valore archeologico, sarà cura del soggetto attuatore mettere tempestivamente a conoscenza la competente Soprintendenza di tali rinvenimenti senza pregiudicarne lo stato di conservazione.

CAPITOLO 2 OBIETTIVI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PDR.

ART. 7 – OBIETTIVI

Il PdR ha come obiettivo principale il riutilizzo, la tutela e la valorizzazione dell'intero Complesso storico di villa Capponi. A tale scopo gli interventi saranno prevalentemente mirati al restauro, al risanamento conservativo, al ripristino ed alla salvaguardia dell'esistente, conformemente alle indicazioni della la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Firenze , Pistoia e Prato, ente competente per le parti soggette al vincolo.

Attraverso la giusta collocazione di destinazioni d'uso che risultino compatibili con le caratteristiche proprie dell' edificio e con quelle vocazionali del territorio circostante, saranno ammissibili tutti gli interventi utili alle nuove definizioni funzionali previste dalle presenti NTA e secondo quanto previsto dall'Appendice 2 – Unità edilizie storiche del R.U.

ART. 8 – SINTESI DEGLI INTERVENTI

In via generale le trasformazioni dovranno essere operate a garanzia del valore storico del Complesso, come già indicato all'Art. 6 delle presenti NTA, comprese le aree esterne e compresi tutti gli elementi di valore storico. In breve sintesi le presenti NTA Prevedono la possibilità di:

8.1 - Mutamento d'uso e frazionamento del Complesso immobiliare in massimo n. **20 unità residenziali** con SUL superiore a 65 mq (55 mq negli elementi edilizi aggiunti rurali [M]), ed individuazione di idonei spazi a comune;

8.2 - Mutamento d'uso e frazionamento di porzione del complesso immobiliare in unità destinata a pubblico esercizio per la **ristorazione**, compreso spazio per lo svolgimento di attività **direzionale** per la gestione del complesso, ed in unità commerciale (**esercizio di vicinato**) per la commercializzazione di prodotti eno-gastronomici.

8.3 - Realizzazione di **piscina all'aperto** ad uso privato. Deve essere previsto l'impiego di materiali tradizionali e non, comunque ben armonizzati con quelli del Complesso storico;

non si esclude altresì la possibilità di utilizzare materiali e finiture “contemporanee” quali ad esempio il vetro o il gres. Gli apparati tecnici per il funzionamento della piscina dovranno essere realizzati in vani interrati. I relativi servizi potranno trovare posto in locali esistenti all'interno dei fabbricati del complesso o in nuovi vani interrati da realizzarsi in corrispondenza degli elementi edilizi aggiunti rurali [M]).

8.4 - Abbattimento degli elementi e delle superfetazioni non congrue al contesto al fine di ripristinare l'aspetto originario del Complesso architettonico;

8.5 - Realizzazione di locali accessori interrati;

8.6 - Realizzazione di un Garage interrato;

8.7 - Realizzazione di locali tecnici accessori anche interrati;

8.8 - Modifica mediante integrazioni e/o spostamenti dell'assetto delle piantumazioni presenti nell'area;

8.9 - **Modifica della copertura della Ex-limonaia** (identificativo F negli elaborati di piano) come da Nulla-Osta Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici per le Province di Firenze, Pistoia e Prato N. 15796 del 14/08/2014.

8.10 - La **ricostruzione del piccolo annesso** attualmente allo stato di rudere posto in corrispondenza dell'accesso Sud-Est del Complesso ed identificato sulla Tavola di Piano C.3.b con codice identificativo “Hb”, per tale manufatto sarà consentito l'utilizzo come controllo all'accesso, ufficio a servizio del complesso o anche per la localizzazione di impianti tecnologici o di rete.

8.11 - Su tutti i prospetti esterni ed interni sono ammesse modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture, motivandone la fattibilità con adeguati approfondimenti conoscitivi e comunque dovranno ricevere i necessari atti autorizzativi da parte della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Firenze , Pistoia e Prato, e delle competenti Commissioni comunali.

8.12 - Qualora durante le lavorazioni venissero ritrovate al di sopra dei cannicci e delle controsoffittature esistenti, travi primarie e secondarie rifinite e/o decorati ed intonaci analogamente trattati per i quali venisse documentata e riconosciuta la validità storica, sarà

consentito il recupero dello stato originale procedendo alla demolizione dei controsoffitti stessi. Saranno inoltre consentite anche tutte le modifiche utili alla ottimizzazione delle nuove distribuzioni interne quali ad esempio realizzazione di nuove partizioni o eliminazione delle esistenti, ridefinizione della quota dei solai ed apertura di nuovi vani porta e finestre compatibilmente con gli aspetti vincolistici del Complesso. Tali modifiche non costituiranno variante al Piano di Recupero ma saranno oggetto di Permesso a Costruire e dei relativi atti autorizzativi da parte degli enti competenti.

ART. 9 – AMBITO DI EFFICACIA DEL PDR

Il perimetro entro il quale gli interventi possono essere operati, ovvero la perimetrazione del PdR è quella riprodotta graficamente con l'elaborato B.3.

Per quanto concerne le tipologie di intervento ammesse, è possibile distinguere in interventi interni ed esterni al perimetro del Complesso.

9.1 - INTERVENTI INTERNI AL PERIMETRO DEL PDR, ovvero quelli relativi a:

- Complesso storico in tutte le sue parti compresi gli annessi e compreso il piccolo rudere oggetto di ricostruzione,
- Accessi esistenti e di progetto compresi tutti gli elementi ad essi connessi ed i relativi viali alberati,
- Giardini all'italiana (formale) e all'inglese (romantico) e a tutte le aree esterne comprese nel perimetro del PdR,
- Elementi murari di confine,
- Percorsi pedonali esistenti e di progetto,
- Aree a parcheggio per la sosta a servizio della residenza, della ristorazione e dell'esercizio commerciale,
- Piscina all'aperto e relativi vani tecnici e di servizio,
- Vani tecnici e di servizio interrati e non,
- Reti tecnologiche di servizio quali rete elettrica, rete telefonica, rete della fornitura di gas e di tutte le altre utenze di rete necessarie, compresi i relativi allacci ed impianti, anche secondo quanto disposto dai gestori delle singole forniture, ed eventualmente da realizzare

anche in area esterna al Complesso (vedi par. 9.2),

- Isola ecologica per lo smaltimento dei rifiuti solidi,
- Approvvigionamento idrico, relativi impianti e/o utilizzo di pozzi esistenti o di nuova realizzazione.

9.2 - INTERVENTI ESTERNI AL PERIMETRO DEL PDR, ovvero quelli relativi a:

- Allaccio alla pubblica fognatura,
- Regimazione delle acque meteoriche,
- Approvvigionamento idrico, relativi impianti e/o utilizzo di pozzi esistenti o di nuova realizzazione.
- Reti tecnologiche di servizio quali rete elettrica, rete telefonica, rete della fornitura di gas e di tutte le altre utenze di rete necessarie, compresi i relativi allacci ed impianti, anche secondo quanto disposto dai gestori delle singole forniture.

ART. 10 MODALITÀ D'ATTUAZIONE – CONVENZIONE

10.1 – CONVENZIONE

Le trasformazioni previste dal Piano sono attuate dai proprietari o dagli aventi diritto (soggetto attuatore) previa stipula di una convenzione con l'amministrazione comunale. Tale convenzione regola gli obblighi del soggetto attuatore in un arco temporale da stabilire, nonché il monitoraggio.

10.2 – TITOLI ABILITATIVI

Per la realizzazione degli interventi saranno previsti anche più titoli abilitativi in relazione alle fasi attuative dei lavori. Tenuto conto dell'importanza del complesso storico e delle trasformazioni previste, la tipologia di titolo abilitativo richiesta per gli interventi sarà quella del **Permesso a Costruire**.

Il primo Permesso a Costruire oltre a quanto previsto all'art.22 dovrà contenere uno studio sull'incremento veicolare relativo alla viabilità di ingresso e di uscita dal complesso alle strade di maggior scorrimento oltre alle misure compensative e di messa in sicurezza del transito veicolare e pedonale in riferimento al nuovo codice della strada.

CAPITOLO 3: DISPOSIZIONI DEL PIANO DI RECUPERO

ART. 11 – DATI QUANTITATIVI DEL PIANO DI RECUPERO

Gli interventi da operare nell'ambito del PdR saranno consentiti secondo i dati quantitativi definiti con la tavole di piano C.3.a, C.3.b e C.4.a, C.4.b, nonché attraverso le presenti NTA. In via generale non sarà possibile l'aumento delle SUL attualmente esistenti e rilevabili se non nei casi specificati dalle presenti norme.

11.1 - SUPERFICI ESISTENTI:

Sono riepilogate di seguito la superficie utile lorda esistente (SUL) e la superficie accessoria esistente (SA):

11.1.1 - Superficie utile lorda esistente (SUL):

La SUL esistente, calcolata per tutti i piani, è pari a **3600,26 mq**. Il dato comprende sia le SUL dei manufatti [I*] pari a 3136,85, che quella dei manufatti rurali aggiunti [M] pari a 448,27, nonché la SUL del rudere da ricostruire stimabile in 15,14 mq. E' esclusa dal computo della SUL quella corrispondente alle superfetazioni per le quali è possibile la demolizione, pari a 41,78 mq.

11.1.2 - Superficie accessoria esistente (SA):

Sono individuati alcuni vani accessori posti al piano seminterrato, per i quali l'altezza massima risulta inferiore a ml 2.40. Tale superficie, misurata al netto, è pari a **65,04 mq (92,10 mq ca al lordo)**.

11.1.3 – Aggiornamenti dei dati sulle superfici e sulle altezze interne:

Qualora nelle fasi di lavorazione, venisse ritrovata testimonianza evidente della quota d'imposta originaria del piano di calpestio, sarà possibile abbassare la quota attuale di tali vani a favore di un adeguamento delle altezze interne, consentendo così un riuso più funzionale dei vani stessi. Ciò comporterà l'aggiornamento di dette altezze e delle quantità di SUL e di SA relative indicate negli elaborati di piano, senza che ciò costituisca variante al PdR.

11.1.4 – Recupero di vani interrati:

Qualora venissero individuati, nelle fasi di lavorazione, vani non rilevati posti al livello interrato, come ipotizzato anche da opportuna retinatura delle tavole B.5 e C.3.b, la superficie di tali vani potrà essere in parte o del tutto adibita al servizio del produttivo a carattere diffuso. In fase esecutiva, una volta provveduto alla esatta individuazione dei vani si stabilirà se tale superficie dovrà essere computata come SUL o come Superficie Accessoria. Il tutto dovrà essere documentato da una adeguata documentazione e successivamente approvato dalle competenti Commissioni Comunali nonché dalla competente Soprintendenza per quanto concerne gli aspetti di tutela sul Complesso. Le superfici così recuperate saranno aggiornate negli elaborati di piano senza costituire variante al PdR.

11.1.5 – SUL del piccolo rudere da ricostruire:

La ricostruzione del piccolo annesso attualmente allo stato di rudere posto in corrispondenza dell'accesso Sud-Est del Complesso evidenziato opportunamente sulla Tavola C.3.a ed identificato sulla stessa con il codice id. Hb, dovrà rispettare gli ingombri delle attuali porzioni di muratura rintracciabili sul terreno. La nuova SUL ottenuta è stimabile in 15,14 mq.

11.1.6 – I solai non originari, di scarsa valenza architettonica o nel caso del riposizionamento di solai al fine del risanamento strutturale o per le mutate esigenze distributive interne, possono subire variazioni della quota d'imposta originaria finalizzate a migliorare la fruibilità dei vani interessati. Possono essere previsti nuovi solai o zone soppalcate laddove le altezze interne ne consentano la realizzazione. E' consentita, inoltre, la variazione della posizione e del numero degli elementi di collegamento verticale, ad eccezione degli elementi da tutelare individuati dall'appendice A delle presenti NTA, quali scale o ascensori al fine di ottimizzare distributivamente l'accesso alle unità. Tali variazioni se approvate dalle competenti Commissioni Comunali nonché dalla competente Soprintendenza per quanto concerne gli aspetti di tutela sul Complesso comporteranno l'aggiornamento delle quantità di SUL senza costituire variante al PdR.

11.1.7 - Superfetazioni non congrue al contesto.

Per quanto concerne le superfetazioni non congrue al Complesso storico, come individuate dagli elaborati di piano e come eventualmente rilevato durante le fasi di lavorazione, è consentita la completa demolizione senza possibilità di recupero della S.U.L. relativa. Sono a tal proposito individuati nella Tavola C.3.a, gli elementi riconosciuti come estranei all'impianto originario. Tale indicazione comprende anche la serie di serre attualmente addossate alla facciata della Ex-chiesa e Coro lungo il lato meridionale, come indicato sempre dalla apposita campitura nell'elaborato C.3.a.

11.1.8 - Superficie del piccolo manufatto "Grotta" relativo al bacino del parco storico ed identificato con la lettera Ha nella tavola C.3.a.

Per tale manufatto, individuato dal vigente Regolamento Urbanistico nella Tavola 1 Foglio 23 come Elemento edilizio aggiunto rurale – lettera M, a maggior tutela della natura prettamente decorativa strettamente connessa con il bacino del parco storico, si prevedono solo opere di restauro conservativo e di non riutilizzarne la superficie per altri scopi; per la natura del manufatto, il quale storicamente si ergeva dallo specchio acqueo, la superficie dello stesso non viene computata nei relativi elaborati di piano.

11.2 VOLUMI ESISTENTI:

11.2.1 – Volume dei fabbricati e degli annessi:

L'elaborato B.6 riporta il calcolo del volume attuale dell'edificio, relativo sia ai volumi dei piani fuori terra che al volume del piano seminterrato.

I volumi fuori terra sono calcolati tra l'estradosso del solaio del piano terra e l'intradosso della orditura secondaria della copertura, al lordo della muratura perimetrale effettiva.

I volumi interrati sono calcolati tra l'estradosso del solaio del piano interrato e l'estradosso del solaio del piano terra, al lordo della muratura perimetrale presunta.,

Il totale risultante è pari a **15.070,94 mc.**

Sono esclusi dal computo dei volumi quelli relativi alle superfetazioni per le quali è

possibile la demolizione. In seguito alla modifica della copertura della Ex-limonaia ed alla ricostruzione dell'annesso allo stato di rudere è previsto un incremento delle volumetrie di 531,61 mc che porterà il valore finale delle stesse a **15602,55 mc**.

11.2.2 – Volume di vani interrati da recuperare:

Nella tavole B.5 e C.3.b relativamente al piano interrato sono state individuate le aree dove potrebbe essere rintracciata la presenza di vani non rilevati. Il volume di tali vani verrà aggiunto al volume complessivo, senza costituire variante al PdR.

11.2.3 – Volume del piccolo rudere da ricostruire:

la ricostruzione del piccolo annesso attualmente allo stato di rudere, posto in corrispondenza dell'accesso Sud-Est del Complesso indicato con codice di identificazione Hb, così come individuato attraverso l'elaborato di approfondimento C.10 (Elaborato di approfondimento – ricostruzione annesso diruto) dovrà essere effettuata nel rispetto delle dimensioni planimetriche documentate, con altezza massima pari alla dimensione planimetrica inferiore. La sua definitiva conformazione sarà definita in sede di approvazione del Permesso a Costruire costituendo aggiornamento di quanto previsto dalla Sezione B dell'elaborato B.6 (computo dei volumi).

11.2.4 – Nel caso di rinvenimento di pavimentazioni originali poste ad una quota inferiore rispetto a quella attuale, sarà consentito il ripristino della quota originale con conseguente aumento delle altezze interne e del relativo volume senza costituire variante al PdR.

11.3 - SUPERFICI E VOLUME DI PROGETTO:

Nella tavola C.3.b, sono definite le destinazioni interne previste per ciascuno dei piani dei fabbricati facenti parte il Complesso, compresi gli annessi. Nel computo in tabella è incluso il piccolo rudere da ricostruire la cui SUL viene ipotizzata sulla base dei resti rintracciabili.

		DATI DEL PIANO DI RECUPERO			
		S.U.L. (mq)			
		PRODUTTIVO A CARATTERE DIFFUSO		RESIDENZIALE	RUDERE DA RICOSTR UIRE (NOTA a)
		RISTORAZIONE / DIREZIONALE	ESERCIZIO DI VICINATO - COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI ENOGASTRONOMICI		
[I*]	P. SEM.	417.54			
	P. T.	69.71	77.21	1151.66	
	P. AMM.	9.00	52.07	617.50	
	P. 1			742.16	
[M]	P. T.			276.29	
	P. AMM.			171.98	
					15.14
		496.25	129.28		
		625.53		2959.59	15.14
	TOTALE	3600.26			

Il PdR prevede la possibilità di realizzare un numero massimo di 20 residenze. Ogni unità dovrà avere una SUL superiore a 65 mq (55 mq negli elementi edilizi aggiunti rurali [M]) e la modifica in diminuzione del numero delle unità residenziali sarà consentita senza costituire variante al PdR. E' inoltre prevista la possibilità di realizzare:

- Attività commerciale - (Produttivo a carattere diffuso) Ristorazione da realizzarsi nei locali posti al piano interrato o al piano terra, compreso un locale di più ampie dimensione per attività di convegno e culturali.
- Attività commerciale (Produttivo a carattere diffuso) – Esercizio di vicinato per la commercializzazione di prodotti eno-gastronomici.
- Attività direzionale per la gestione delle attività del Complesso, da collocarsi in relazione alla attività di ristorazione.
- Piscina all'aperto e relativi vani tecnici posti al piano interrato. I relativi servizi potranno trovare posto in locali esistenti all'interno dei fabbricati del complesso o in nuovi vani

interrati da realizzarsi in corrispondenza degli elementi edilizi aggiunti rurali [M]).

Le superfici indicate per le singole funzioni nonché la loro collocazione sono da considerarsi indicative e la loro modifica non costituirà variante al PdR.

Qualora non fosse possibile collocare il locali per la ristorazione al piano interrato per motivi funzionali e/o normativi, questi potranno essere realizzati al piano terra. Conseguentemente i locali al piano interrato potranno essere utilizzati con una diversa destinazione d'uso compatibile. La conseguente diversa utilizzazione della SUL non costituirà variante al PdR.

11.3.1 – Variazione di Superficie: La SUL complessiva di progetto da utilizzare per le funzioni previste sarà quella attualmente esistente, incrementabile nei soli limiti e nelle modalità indicate dalle presenti NTA. E' previsto l'incremento di Superficie Accessoria al fine di realizzare spazi accessori, vani tecnici e di servizio nonché per la realizzazione di un garage interrato. Tali incrementi dovranno essere aggiornati attraverso opportuni elaborati di piano e tali modifiche non costituiranno variante al PdR.

11.3.2 – Variazione volumetrica: Tutte le variazioni volumetriche risultanti dalle variazioni di superficie di cui al precedente comma non costituiranno oggetto di variante al PdR e dovranno essere aggiornati nei relativi elaborati. Analogamente la perdita della volumetria conseguente alla demolizione delle superfetazioni, non costituirà oggetto di variante al PdR.

Per quanto concerne la variazione volumetrica dovuta alla ricostruzione del rudere ed alla modifica della copertura della Ex-limonaia, l' incremento previsto e come raffigurato nella Sezione B dell'elaborato B.6 sarà definito nella sua conformazione finale in sede di Permesso a Costruire senza costituire variante al PdR aggiornando il valore finale del volume a **15602,55 mc**, come indicato nella Sezione C dell'elaborato B.6.

ART. 12 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Il presente articolo disciplina gli interventi ammissibili previsti dal PdR.

12.1 – CATEGORIE DI INTERVENTI AMMISSIBILI

Le categorie d'intervento ammissibili nell'ambito del al PDR sono:

12.1.a - Manutenzione ordinaria e straordinaria

12.1.b - Restauro scientifico

12.1.c - Restauro e risanamento conservativo

12.1.d - Ristrutturazione edilizia

12.1.e - Consolidamento

12.2 - INTERVENTI

Nel rispetto delle categorie riportate all'articolo precedente gli interventi previsti dal piano sono:

12.2.1 – Aree esterne: interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento di tutte le pertinenze scoperte e delle aree esterne del Complesso comprese all'interno del perimetro del PdR, inclusi tutti gli elementi decorativi, gli arredi fissi, i manufatti lapidei o in muratura di corredo ai giardini storici nonché tutte le murature di recinzione. A tutela del Complesso storico e del relativo parco tutti gli interventi di restauro utili alla conservazione del bene sono consentiti anche indipendentemente dal presente PdR.

12.2.2 – Fabbricati, annessi e manufatti: interventi di restauro, risanamento conservativo e consolidamento per il recupero dei fabbricati, degli annessi e di tutti i manufatti presenti all'interno del perimetro del PdR. E' possibile il frazionamento e la suddivisione a scopo abitativo e produttivo a carattere diffuso, nonché l'utilizzo a fini direzionale. A tutela del Complesso storico tutti gli interventi di restauro utili alla conservazione del bene sono consentiti anche indipendentemente dal presente PdR.

12.2.3 – Accessi: ripristino ed integrazione degli accessi e dei percorsi carrabili e pedonali come disposto agli articoli 14 e 15 delle presenti NTA.

12.2.4 – Parcheggi e Garage interrato: realizzazione dei parcheggi di superficie , per la sosta stanziale e per la sosta di relazione, e realizzazione di un garage interrato comprese le relative rampe di accesso, come disposto agli articoli 14 e 15 delle presenti NTA.

12.2.5 – Giardini: restauro dei giardini all'italiana (formale) e all'inglese (romantico) e di

tutte le aree esterne comprese nel perimetro del PdR. A tutela del Complesso storico tutti gli interventi di restauro utili alla conservazione del bene sono consentiti anche indipendentemente dal presente PdR.

12.2.6 – Piscina: realizzazione di piscina all'aperto ad uso privato e pubblico compresi i relativi locali tecnici.

12.2.7 – Vani tecnici: realizzazione di vani tecnici interrati anche relativamente ai manufatti [I*] per l'alloggiamento degli impianti tecnologici e realizzazione dei relativi accessi pedonali e carrabili. E' compresa la realizzazione di tutte le opere necessarie per l'allaccio alle reti compresi tutti gli interventi relativi necessari anche al di fuori del perimetro del PdR (vd Tav. C.6).

12.2.8 – Impianto acque: realizzazione di impianti per il trattamento e depurazione degli scarichi e la regimazione e delle acque pluviali e delle acque reflue, anche in aree di proprietà esterne al perimetro del PdR.

12.2.9 - Realizzazione di isola ecologica per lo smaltimento dei rifiuti solidi.

12.2.10 - Realizzazione di locali interrati in corrispondenza dei manufatti [M]

12.3 – ELEMENTI PRESCRITTIVI

Costituiscono elemento prescrittivo relativamente agli interventi del PdR:

12.3.1 - Il perimetro del Piano di Recupero, come riportato nell'elaborato di Piano B.3, e secondo quanto previsto dall' Art. 9 delle presenti NTA. E' in ogni caso possibile attuare tutti gli interventi esterni al perimetro del Complesso relativi alle reti, ai servizi ed alle utenze come indicato dallo stesso Art. 9.

12.3.2 - Le destinazioni d'uso secondo le quantità ammesse come specificato dagli articoli 8, 11 e 12 delle presenti NTA.

12.3.3 – La localizzazione dei parcheggi di superficie, del garage interrato e della piscina, come indicato dall'elaborato di piano Tav. C.3.a.

12.3.4 – L'involucro edilizio fuori terra esistente secondo quanto indicato all'Art. 11 delle presenti NTA.

12.3.5 – I profili regolatori secondo quanto graficizzato dalle Tavv. C.4. Sono consentite la

modifica della copertura della Ex-Limonaia, come indicato nella stessa Tav. C.4, e la ricostruzione del piccolo annesso allo stato attuale in condizione di rudere.

12.3.6 - Il numero massimo delle residenze come individuato dall'Art. 8 delle presenti NTA.

12.3.7 – Gli ingombri e le caratteristiche del piccolo annesso da ricostruire attualmente in condizione di rudere posto in corrispondenza dell'accesso Sud-Est del Complesso ed identificato sulle tavole di piano con identificativo Hb. Sarà in ogni caso verificata e documentata la consistenza nel corso delle lavorazioni una volta rintracciati altri eventuali resti.

12.4 – VARIANTI

Nell'ambito del PdR, sono ammessi le seguenti modifiche senza che queste comportino variante al PdR:

12.4.1 – Aggiornamenti dei dati relativi alle superfici ed ai volumi in seguito al ritrovamento di quote originarie di imposta dei piani di calpestio ad un livello diverso da quello attuale, a seguito del recupero di vani interrati non rilevati, conseguentemente alla variazione di quota di imposta di solai, e relativamente alla demolizione delle superfetazioni non congrue al contesto.

12.4.2 – Variazioni della quota di imposta dei solai non originari o di scarsa valenza architettonica interposti fra vani che non hanno le altezze minime regolamentari o variazione della posizione dei solai per mutate esigenze distributive nonché realizzazione di nuovi solai o zone soppalcate laddove le altezze interne ne consentano l'utilizzo.

12.4.3 – Variazione del numero e della posizione dei vani scale interni esistenti, ad eccezione degli elementi da tutelare individuati dall'appendice A delle presenti NTA, nonché il numero e la posizione dei vani ascensore;

12.4.4 - La diminuzione del numero delle residenze previste dal PdR;

12.4.5 - La diversa collocazione della ristorazione e la relativa consistenza, anche ai piani fuori terra dell'edificio esistente, qualora non fosse possibile collocarne i locali al piano interrato per motivi funzionali e/o normativi. Analogamente è ammessa la diversa collocazione l'esercizio commerciale per la vendita dei prodotti eno-gastronomici. In

entrambe i casi le conseguenti variazioni della SUL non costituiranno variante al PdR.

12.4.6 – Nei locali interrati, la variazione di destinazione d'uso ad essi compatibile, qualora non venga realizzata la ristorazione per motivi funzionali o normativi.

12.4.7 - Le superfici e la definizione delle aree a parcheggio, del garage interrato e della piscina all'aperto;

12.4.8 – La modifica della copertura della Ex-Limonaia, e la ricostruzione del piccolo annesso allo stato di rudere (Hb).

12.4.9 – La demolizione delle superfetazioni non congrue al Complesso storico, oltre a quelle già individuate nella Tav. C.3.a, rinvenute successivamente all'approvazione del PdR;

12.4.10 - Soppresso

12.4.11 – Una diversa collocazione dell'area per l'isola ecologica;

12.4.12 - La diversa localizzazione dei locali tecnici;

ART. 13 – PROFILI REGOLATORI, QUOTE ED ALTEZZE DEI FABBRICATI

Le Tavv. C.4.a e C.4.b definiscono i profili regolatori dell' edificio esistente. Nelle stesse vengono indicati mediante opportuna graficizzazione il profilo della modifica alla copertura della Ex-limonaia (id. F) ed il profilo relativo alla ricostruzione del rudere (id. Hb) nonché le relative altezze. Per quanto concerne la modifica del tetto della Ex-Limonaia le altezze sono determinate per analogia con l'andamento delle falde del vicino corpo di fabbrica ovvero la Ex-Chiesa (id. D). Per quanto attiene alla ricostruzione dell'annesso diruto (id. Hb) dovrà avere altezza massima pari alla dimensione planimetrica inferiore e sarà determinata considerando la realizzazione di un solaio aerato rispetto al piano di campagna.

Le altezze vengono indicate tra la linea del piano di campagna e l'intradosso della orditura secondaria della copertura.

ART. 14 – ACCESSI E PARCHEGGI

Si definiscono nei seguenti commi, le caratteristiche degli accessi, dei relativi percorsi e dei parcheggi da realizzare all'interno del perimetro del Complesso.

Saranno i successivi Titoli Abilitativi, a stabilire in maniera unitaria la localizzazione esatta degli accessi , la viabilità interna e la suddivisione degli spazi di sosta, le pendenze, le sistemazioni a verde, gli elementi di corredo, i percorsi ed i passaggi pedonali.

14.1 - ACCESSI ESISTENTI, RIPRISTINO DI QUELLI IN DISUSO, NUOVI ACCESSI E RELATIVI PERCORSI

La Tavola C.3.a fornisce, unitamente all'elaborato C.8, uno schema completo degli accessi esistenti e di quelli di progetto previsti dal PdR.

Attualmente l'accesso carrabile e pedonale avviene dal passaggio al n.c. 32 lungo Via dei Capponi. E' previsto il ripristino integrale di tutti gli accessi storici esistenti, dei relativi percorsi, dei viali alberati e di tutti gli elementi architettonici ad essi correlati (portali, tetti-portale, cancellate, portoni ecc...); analogamente dovranno essere ripristinati e conservati anche tutti gli accessi esistenti da e per le aree agricole.

E' consentita la realizzazione di un nuovo accesso da realizzarsi nel tratto posto ad ovest dell'attuale accesso, lungo Via di Capponi. Tale accesso dovrà essere realizzato con metodologie, materiali e finiture congrue al valore storico del Complesso. La realizzazione delle eventuali nuove strutture e dei relativi elementi costitutivi (quali ad esempio le cancellate o i pilastri di ingresso) dovrà essere effettuata con materiali e forme compatibili con il contesto.

E' previsto anche il recupero e l'integrazione con nuovi tratti di tutti i percorsi pedonali e carrabili i quali possono essere pavimentati in ghiaio, terra battuta, pietra , cotto secondo forme, dimensioni e tessitura compatibile con il contesto.

14.2 - PARCHEGGI E GARAGE INTERRATO

Allo scopo di poter dotare il Complesso di idonee aree di sosta per il parcheggio , il PdR prevede la possibilità di realizzare parcheggi di superficie ed un garage interrato nelle aree individuate dai relativi retini come graficizzato nella planimetria di Tavola C.3.a e come analizzato dall'elaborato C.8.

Tali aree di sosta saranno suddivise in aree a parcheggio per la sosta di relazione ed aree parcheggio per la sosta stanziale. Il garage interrato avrà utilizzo prevalente per la sosta di

tipo stanziale di veicoli e motoveicoli. E' consentita la realizzazione delle rampe di accesso e di alcuni locali tecnici, anche per la predisposizione impiantistica, sempre al piano interrato. Per l'accesso a tali aree potrà essere utilizzato anche il percorso posto sul lato Nord-Est del Complesso attualmente e storicamente usato come accesso secondario.

Per il numero di posti auto da prevedere, anche interrati, si riporta di seguito la tabella dell'elaborato C.3.b.

	PARCHEGGI PRIVATI (da realizzare anche interrati)		
		SOSTA STANZIALE (sup.min.)(mq)	SOSTA DI RELAZIONE (sup.min.)(mq)
RESIDENZIALE	1)	750.00	0.00
RISTORAZIONE E DIREZIONALE	2)	125.00	3) 525.00
ESERCIZIO DI VICINATO	4)	50.00	5) 100.00
TOTALE		925.00	625.00
		1550.00	

Ogni modifica relativa al posizionamento dei parcheggi ed al numero dei posti auto, come individuati dalle Tvv. C.3.a e C.3.b non costituirà variante al PdR.

ART. 15 – AREE ESTERNE NON FACENTI PARTE DEL PARCO STORICO

In tutte le aree esterne del complesso non facenti parte del parco storico, come anche definito agli Articoli 14 e 17, secondo le indicazioni dell'Art. 22 e come previsto dall'Art. 8 delle presenti NTA. sono consentiti:

- 15.1 - Il ripristino ed l'integrazione dei percorsi e degli accessi esistenti, la realizzazione di nuovi percorsi ed accessi, la realizzazione di parcheggi di superficie, la realizzazione del garage interrato e della piscina;

15.2 - Sistemazione delle piantumazioni arboree presenti lungo i percorsi pedonali e carrabili, anche secondo le indicazioni dell'Art. 20.

15.3 - Ripristino e recupero delle eventuali preesistenze architettoniche documentabili, quali ad esempio l'annesso allo stato di rudere id. Hb (Art. 21).

15.4 – La realizzazione di vani tecnici, anche interrati per la localizzazione di servizi tecnologici ed impianti compresa la realizzazione dei relativi accessi pedonali e carrabili.

ART. 16 – PARCO STORICO

L'area individuata come Parco storico corrisponde nella sua perimetrazione a quella individuata con decreto di vincolo di tutela sul bene ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, riportata nella Tav. C.3.a, e comprende: il giardino all'italiana (formale), il giardino all'inglese (romantico) e l'area posta nella parte tergale del Complesso lungo il lato Nord-Est. Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con i valori storici delle preesistenze e con gli aspetti vincolistici delle aree. Per gli accessi valgono le disposizioni dell'Art. 14 e quanto indicato dall'Art. 22. E' consentita la realizzazione di parcheggio di superficie, quella di vani tecnici interrati e della relativa rampa di accesso, nella sola zona posta a monte del Complesso ed opportunamente indicata nella Tav. C.3.a.

A tutela del Complesso storico tutti gli interventi di restauro e di risanamento utili alla conservazione del bene sono consentiti anche indipendentemente dal presente PdR.

ART. 17 – PISCINA, GARAGE E LOCALI INTERRATI

E' consentita la realizzazione nelle zone indicate con apposito elemento grafico nella Tav. C.3.a quanto di seguito elencato:

17.1 - Garage interrato con relative rampe e vani di accesso;

17.2 - Piscina all'aperto ad uso privato. Deve essere previsto l'impiego di materiali tradizionali e comunque ben armonizzati con quelli del Complesso storico; gli apparati tecnici dovranno essere completamente interrati;

17.3 – I vani di servizio funzionali all'utilizzo della piscina, compresi i relativi accessi,

dovranno essere individuati in locali esistenti all'interno dei fabbricati del complesso o in nuovi vani interrati da realizzarsi in corrispondenza degli elementi edilizi aggiunti rurali [M]);

17.4 - Vani tecnici interrati e dei relativi accessi;

17.5 - Per l'accesso a tali aree potrà essere utilizzato il percorso posto sul lato Nord-Est del Complesso attualmente in uso come accesso secondario.

ART. 18 – UNITÀ EDILIZIA SPECIALE – VILLA (DI RILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO)
(Lett. I* del R.U.)

18.1 – INTERVENTI E PRESCRIZIONI SU CORPO PRINCIPALE DELLA VILLA, SU ANNESSO INGRESSO, SULLE EX-SCUDERIE, SU EX CHIESA E CORO

Per i fabbricati ed i manufatti facenti parte delle unità edilizie della Villa sono previsti:

18.1.1 - Mutamento d'uso e frazionamento del Complesso immobiliare in massimo n. 20 unità residenziali con SUL superiore a 65 mq ed individuazione di idonei spazi a comune; Sono consentite tutte le modifiche interne utili agli utilizzi consentiti, compresa la realizzazione dei collegamenti verticali che risultassero indispensabile alla fruizione delle future unità residenziali;

18.1.2 - Mutamento d'uso e frazionamento di porzione del Complesso immobiliare in unità destinata ad attività commerciale (produttivo a carattere diffuso) suddivisa in: ristorazione con relativi servizi, e pubblico esercizio (esercizio di vicinato) per la commercializzazione di prodotti eno-gastronomici

18.1.3 - Sono consentite tutte le modifiche interne utili agli utilizzi indicati, compresa la realizzazione di nuove partizioni o l'eliminazione delle esistenti, ridefinizione della quota dei solai (relativamente a quelli individuati in Appendice A) ed apertura di nuovi vani porta e finestre, la realizzazione dei necessari servizi igienici compatibilmente con gli aspetti vincolistici del Complesso.

18.1.4 - E' consentita la destinazione di parte degli spazi della ristorazione ad uso direzionale da dedicarsi alla attività gestione del Complesso .

18.1.5 - E' prescritto il mantenimento dell'integrità ed il ripristino dell'involucro esterno

dell'edificio conformemente al sussistente vincolo e secondo quanto eventualmente indicato dalla competente Soprintendenza. E' prevista l'eventuale demolizione di elementi o superfetazioni esterne laddove queste risultino non congrue al Complesso storico come indicato graficamente nella Tav. C.3.a. E' consentita l'apertura di vani porta o finestra nonché la tamponatura di porte e finestre esistenti, compatibilmente con le indicazioni della competente Soprintendenza per gli aspetti di tutela sul bene e delle Commissioni Comunali.

18.1.6 - E' consentita la chiusura a mezzo di infissi del vano essiccatoio/stenditoio presente al primo piano del nucleo centrale della villa da realizzarsi con idonee e congrue metodologie nonché con materiali conformi al contesto. E' altresì consentito l'utilizzo di materiali "contemporanei" che valorizzino in ogni caso l'aspetto originario, come a titolo esemplificativo l'utilizzo di chiusura "a tutto vetro".

18.1.7 - Qualora venisse documentata l'esistenza di solai e/o pavimentazioni originali posti ad una quota inferiore rispetto a quella attuale, sarà consentito il ripristino della quota originale con conseguente aumento delle altezze interne nonché l'eventuale trasformazione delle superfici di detti locali da Superfici Accessorie a superfici utili, compatibilmente con le indicazioni della competente Soprintendenza per gli aspetti di tutela sul bene e delle Commissioni Comunali il tutto senza costituire variante al PdR.

18.1.8 - Possibilità di realizzare nuovi vani tecnici e anche interrati.

18.1.9 – I solai non originari, di scarsa valenza architettonica o nel caso del riposizionamento di solai al fine del risanamento strutturale o per le mutate esigenze distributive interne, possono subire variazioni della quota d'imposta originaria finalizzata a migliorare la fruibilità dei vani interessati. Possono essere previsti nuovi solai o zone soppalcate laddove le altezze interne ne consentano la realizzazione. Come indicato all' Art. 11 delle presenti NTA, le eventuali variazioni nelle quantità non costituiranno variante al PdR se autorizzate dalla competente Soprintendenza per gli aspetti di tutela sul bene e delle Commissioni Comunali.

18.1.10 - E' consentita la variazione della posizione e del numero degli elementi di collegamento verticale, ad eccezione degli elementi da tutelare individuati dall'appendice A

delle presenti NTA, quali scale o ascensori al fine di ottimizzare distributivamente l'accesso alle unità. Tali variazioni, se autorizzate dalla competente Soprintendenza per gli aspetti di tutela sul bene e delle Commissioni Comunali, comporteranno l'aggiornamento delle quantità di SUL senza costituire variante al PdR come indicato all'articolo 11 delle presenti NTA.

ART. 19 – ELEMENTI EDILIZI AGGIUNTI RURALI (Lett. M del R.U.)

Per gli elementi edilizi Rurali aggiunti presenti nel Complesso, possono essere attuate tutte le trasformazioni utili all'utilizzo compatibile previste dal PdR per tali tipologie. I locali possono essere anche utilizzati per la gestione del Complesso o per la localizzazione di impianti tecnologici o di rete anche mediante la chiusura dei vani aperti, con modalità e materiali congrui al Complesso storico.

Qualora venisse documentata l'esistenza di solai e/o pavimentazioni originali posti ad una quota inferiore rispetto a quella attuale, sarà consentito il ripristino della quota originale con conseguente aumento delle altezze interne nonché l'eventuale trasformazione delle superfici di detti locali da Superfici Accessorie a Superfici Utili, il tutto senza costituire variante al PdR e se autorizzate dalla competente Soprintendenza per gli aspetti di tutela sul bene e delle Commissioni Comunali.

E' prevista la possibilità di scavare nuovi vani interrati all'interno della sagoma dei soprastanti manufatti [M] allo scopo di individuare locali tecnici e di servizio, nonché spogliatoi a servizio della piscina all'aperto. Tali modifiche se autorizzate dalla competente Soprintendenza per gli aspetti di tutela sul bene e delle Commissioni Comunali non costituiranno variante al PdR.

Possibilità di modifica della copertura della ex-limonaia, individuata negli elaborati di piano con identificativo F, da tetto a falda unica a tetto a capanna analogo all'edificio adiacente (vedi tavola relativa ai profili regolatori C.4).

~~Per l'annesso del giardino storico individuato con lettera "G", è prevista la possibilità di~~

~~utilizzo anche a scopi residenziali, nonché per la localizzazione di impianti di rete e tecnologici. Per tali modifiche è consentito il cambio dei prospetti, compatibilmente agli aspetti di tutela sullo stesso.~~

Per il manufatto identificato dagli elaborati di piano con la lettera "G" come annesso Giardino (elemento edilizio aggiunto Rurale, lettera [M] R.U.) , saranno ammissibili interventi di Manutenzione Straordinaria, così come definito dalla LR. 65/2014, in quanto ricompreso nella fascia di tutela dei 10 mt ai sensi della L.R.T. 21/2012 dalla vicina Gora Capponi, sia pure in corrispondenza del tratto tombato della medesima. In tale manufatto non saranno consentiti interventi di cambio d'uso ed il frazionamento.

Per le residenze da realizzare all'interno dei manufatti [M] la SUL minima da rispettarsi è pari a 55,00 mq e la loro realizzazione è ricompresa nel numero massimo di 20 di cui al sopracitato art.18 punto 18.1.1

Per quanto concerne la citata ricostruzione dell'annesso id. Hb, si rimanda a quanto indicato all'Art.11.2.3 e all'Art. 21.7 delle presenti NTA.

ART. 20 – PIANTUMAZIONI

E' consentito lo spostamento e l'integrazione degli elementi arborei presenti nel rispetto del contesto, dei vincoli sussistenti e delle eventuali indicazioni da parte della competente Soprintendenza. Dovrà inoltre essere verificato il rispetto delle specifiche prescrizioni relative al vincolo paesaggistico relativamente alle essenze presenti ed al complessivo disegno del parco, ad eccezione degli interventi legati a problematiche di stabilità o fitosanitarie opportunamente segnalati alla competente autorità comunale.

CAPITOLO 4: QUALITA' DEGLI INTERVENTI

Si definiscono con il presente capitolo tutti gli elementi qualitativi che la progettazione esecutiva dovrà conseguire attraverso gli specifici titoli abilitativi relativamente ai fabbricati esistenti e/o diruti da ricostruire del Complesso, dei nuovi manufatti nonché delle aree esterne, dei giardini storici e di tutti gli elementi ad essi connessi. A tutela del Complesso

storico tutti gli interventi di restauro e di risanamento utili alla conservazione del bene sono consentiti anche indipendentemente dal presente PdR. Sono allo stato attuale in corso gli interventi di restauro e risanamento conservativo delle facciate, delle coperture, del giardino e dei suoi elementi quali balaustre fontane e pozzi, e di realizzazione di alcuni scannafossi, interventi utili e necessari alla salvaguardia del parco e di alcuni fabbricati del Complesso storico. Le indicazioni di seguito riportate sono pertanto prescrittive nell'ambito degli interventi che saranno intrapresi col PdR.

ART. 21 – FABBRICATI ESISTENTI

21.1 - PROSPETTI

Gli interventi proposti dovranno mirare alla conservazione di tutti gli intonaci di facciata, limitandone le rimozioni alle sole porzioni ormai irrecuperabili ed individuate mediante un'accurata saggiature di tutte le superfici.

Le integrazioni e le ricostruzioni saranno eseguite con sola malta di calce aerea naturale, così come tutte le coloriture saranno eseguite con colori a calce ed ossidi minerali idrodispersibili, con patinatura finale a velature successive. Nei prospetti dovranno essere mantenute o ripristinate la finiture ed i decori originali.

Nella realizzazione del nuovo fronte della Ex-limonaia (id. F) conseguente alla modifica della copertura e relativamente alle nuove aperture da realizzare, dovrà essere considerato un adeguato e congruo inserimento rispetto alle preesistenze.

21.2 - CONSERVAZIONE DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI ESTERNI E DI PREGIO E DEGLI ELEMENTI DECORATIVI

La sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili o fatiscenti in legno, marmo, mattoni e simili, deve essere effettuata utilizzando gli stessi materiali o altri tipi di materiali coerenti con il contesto in cui sono inseriti.

Il consolidamento delle strutture orizzontali e verticali con sostituzione delle parti non recuperabili, deve essere realizzata utilizzando materiali tradizionali o equivalenti.

E' consentita l'eliminazione di tutti gli elementi esterni che non risultassero congrui quali ad esempio: canne fumarie, calate o elementi aggiunti non originali.

21.3 - APERTURE ESTERNE

Le aperture esistenti devono essere mantenute e conservate. Possono essere ripristinate le aperture tamponate. Sono consentite delle nuove aperture, che dovranno avere un rapporto congruo con quelle esistenti. Nel caso in cui risulti indispensabile procedere al tamponamento di una apertura provvista di mostre, cornici o lesene, queste ultime possono essere mantenute in vista. Le cornici esistenti devono essere mantenute o ripristinate; in assenza di cornice, possono essere eseguite fasce colorate, anche realizzate mediante un leggero spessore d'intonaco.

21.4 - INFISSI

In generale tutti gli infissi dovranno essere restaurati o, laddove non fosse possibile, realizzati con metodologie, materiali e finiture analoghi a quelli preesistenti. Sono ammessi infissi in metallo per i locali al piano interrato. Per quanto concerne la chiusura del vano essiccatoio/stenditoio presente al primo piano del nucleo centrale della villa questo potrà essere realizzato anche attraverso l'utilizzo di materiali "contemporanei" che valorizzino in ogni caso l'aspetto originario, come ad esempio l'utilizzo di chiusura "a tutto vetro"; con la stessa metodologia potrà essere effettuata la chiusura dell'annesso al giardino (id. G).

Sono ammesse inferriate di tipo tradizionale per i locali posti a pianterreno o al piano seminterrato.

I portoni di ingresso devono essere in legno pieno verniciato o naturale.

21.5 - COPERTURE

Tutte le coperture, il relativo manto e la sottostante struttura dovrà essere ripristinata o realizzata con forme, dimensioni, e materiali tradizionali in coppi e embrici, e con il recupero della maggior parte possibile del materiale originario.

E' consentita la realizzazione di un cordolo di coronamento del muro esistente con una possibilità di aumento della quota di imposta non superiore a 20 cm. Tale modifica non è considerata incremento di volume.

Devono essere ripristinate le attuali gronde, laddove si presentino deteriorate e gli orizzontamenti di gronda originari. Laddove non fossero presenti è consentita la realizzazione dei canali di gronda e dei pluviali.

Possono essere realizzati lucernari e abbaini laddove le nuove esigenze distributive lo richiedessero, secondo le disposizioni ed i necessari nulla osta da parte della Soprintendenza per gli aspetti di tutela sul bene e delle Commissioni Comunali.

Possono essere realizzati o rimossi controsoffitti, di qualunque natura e materiale non strutturali al fine di ottimizzare l'utilizzazione dei vani interni. Per tali interventi sarà necessaria la verifica da parte della competente Soprintendenza ed essere autorizzate dalla Commissione Edilizia comunale.

Non sono considerati aumenti di volume eventuali rialzamenti delle imposte degli impalcati di gronda limitatamente agli spessori necessari per la formazione delle coibentazioni e delle impermeabilizzazioni. I Titoli Abilitativi esecutivi stabiliranno gli spessori dei materiali e la loro posa in opera.

Possono essere realizzati sfiati, canne fumarie e comignoli facendo riferimento alla tipologia di quelli già esistenti nel Complesso storico e nei dintorni ed in ogni caso con forme e dimensioni tipiche tradizionali.

La modifica della copertura della Ex-Limonaia (id. F) dovrà essere effettuata mantenendo coerenza costruttiva ed analogia di materiali con quanto esistente nel complesso.

21.6 - IMPIANTI TECNOLOGICI

Tutti gli impianti tecnologici possono trovare posto nei locali esistenti o in vani interrati di nuova costruzione e di dimensioni congrue raggiungibili mediante rampe o percorsi carrabili e/o pedonali. La loro esatta collocazione e dimensione, saranno determinate al momento della progettazione esecutiva attraverso i necessari Permessi a costruire. Laddove necessario saranno realizzati previo accordo con gli enti gestori interessati. La collocazione di antenne, parabole e condizionatori esterni deve avvenire in zone poco visibili e dovranno essere autorizzate dalla competente Soprintendenza per gli aspetti di tutela sul bene e delle Commissioni Comunali.

21.7 - RICOSTRUZIONE RUDERE

La ricostruzione del piccolo annesso attualmente allo stato di rudere posto in corrispondenza dell'accesso Sud-Est del Complesso indicato sugli elaborati di piano con id.

Hb, dovrà rispettare quanto previsto all'Art.11.2.3. Sarà in ogni caso verificata e documentata la reale consistenza nel corso delle lavorazioni, rintracciati altri eventuali resti una volta provveduto alla pulizia dell'area o al di sotto del piano di campagna. La ricostruzione dovrà avvenire mediante l'utilizzo di materiali e finiture congrue a quelle dei fabbricati e degli annessi del Complesso storico. Il PdR prevede un opportuno elaborato di approfondimento in merito (C.10). La definitiva conformazione sarà definita in sede di approvazione del relativo Permesso a Costruire.

21.8 - INTERNI

Nei locali interni dei fabbricati esistenti sono consentite tutte le modifiche necessarie alla realizzazione delle unità di progetto attraverso la realizzazione di tramezzature e/o la demolizione dei setti murari esistenti. In via generale dovranno essere mantenuti i vani di particolare pregio e dimensione. Qualora detti vani presentino delle coperture voltate o a cassettoni o dipinti parietali di pregio, sono consentiti frazionamenti purché rimanga visibile l'unitarietà del vano, nella misura strettamente necessaria per l'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste motivandone la fattibilità con adeguati approfondimenti conoscitivi e comunque da sottoporre al preventivo Nulla-Osta della competente Soprintendenza.

I pavimenti di pregio devono essere mantenuti. Qualora si rendesse necessaria la loro sostituzione si potrà procedere con materiali e metodologie tradizionali coerenti con il complesso storico.

La realizzazione dei nuovi soppalchi, avverrà nel rispetto delle condizioni stabilite dai vigenti regolamenti, ed in ogni caso la nuova struttura dovrà distinguersi per forma e materiali dall'esistente. Gli interventi di modifica dei collegamenti verticali avverranno secondo un adeguato ed armonioso inserimento dei nuovi elementi al fine di preservare il valore storico degli interni.

ART. 22 - SISTEMAZIONI ESTERNE

In fase esecutiva ed attraverso i Titoli Abilitativi necessari si dovrà provvedere alla progettazione unitaria ed organica anche delle sistemazioni esterne di pertinenza degli

edifici. Tali interventi anche se realizzati in tempi diversi devono assicurare l'applicazione di tecniche e materiali omogenei.

A tutela del parco storico composto dal giardino all'italiana (formale) e del giardino all'inglese (romantico) , si ribadisce che tutti gli interventi di restauro e di risanamento utili alla conservazione del bene sono consentiti anche indipendentemente dal presente PdR. Si sottolinea che sono allo stato attuale in corso gli interventi di risanamento conservativo dei giardini, interventi utili e necessari alla salvaguardia del parco e dei manufatti esterni. Le indicazioni di seguito riportate sono pertanto prescrittive nell'ambito degli interventi che saranno intrapresi col PdR.

22.1 - PERCORSI, PARCHEGGI E GARAGE INTERRATO

Nella fase di progettazione esecutiva delle aree a parcheggio si dovrà tenere conto:

- del mantenimento, della conservazione e del ripristino dei muretti esistenti di una certa valenza architettonica. Le nuove delimitazioni possono essere realizzate con muri intonacati o con scampoli di pietra a faccia vista, palizzate in legno, reti metalliche a maglia sciolta, ringhiera in ferro o lastre in vetro. La forma e le finitura dovranno essere tali da armonizzarsi con le preesistenze e con le caratteristiche tradizionali. I muri di nuova realizzazione per una maggiore differenziazione , possono avere un'altezza inferiore rispetto a quelli preesistenti in modo tale anche da consentire una migliore visibilità del Complesso ed una migliore interazione con il contesto circostante.

I percorsi pedonali e carrabili possono essere pavimentati in ghiaio, terra battuta, pietra , cotto, gres o attraverso l'uso di materiali in ogni caso coerenti con il contesto.

Per la realizzazione del garage interrato e per le relative rampe di accesso possono essere messi in atto accorgimenti utili all'integrazione con il contesto e con le preesistenze, quali ad esempio muretti o cordoli, da realizzarsi sempre con materiali congrui al contesto.

22.2 AREE E SPAZI ESTERNI

Il parco storico comprende: il giardino all'italiana (formale), il giardino all'inglese (romantico) e l'area posta nella parte tergale del Complesso lungo il lato Nord-Est. Per quanto riguarda i giardini storici si rimanda a quanto indicato all'Art. 16. Gli interventi relativi alle aree esterne dovranno essere realizzati con metodologie e materiali congrui al

contesto.

In generale, per tutte le aree esterne è consentito il ripristino degli esistenti percorsi carrabili e pedonali e la realizzazione di nuovi mediante l'integrazione e l'uso di piantumazioni compatibili al contesto ed attraverso la realizzazione di elementi quali muretti, recinzioni o altri elementi di arredo esterno. Tali percorsi possono essere realizzati in ghiaio, terra battuta, pietra, cotto, gres o attraverso l'uso di materiali in ogni caso coerenti con il contesto. In relazione alle aree di parcheggio dovranno essere utilizzate metodologie che consentano la massima permeabilità dei terreni.

I percorsi carrabili che sono direttamente in relazione con le aree agricole posti prevalentemente lungo il lato Nord-Est del Complesso, possono essere ripristinati anche per un utilizzo direttamente connesso con le previsioni di piano, nelle modalità e con le metodologie sopra indicate relativamente agli altri percorsi carrabili.

Non viene esclusa la possibilità di utilizzo di elementi e materiali "contemporanei" per la realizzazione ad esempio di sedute, sistemi di illuminazione, sistemi segnaletici interni o di arredo alle aree esterne.

22.3 RECINZIONI

Le recinzioni a delimitazione degli spazi esterni dovranno essere ripristinate analogamente a quelle esistenti ovvero realizzate con muri intonacati di altezza e colore tali da armonizzarsi con le preesistenze. Possono essere utilizzate anche staccionate in legno e reti metalliche a maglia sciolta.

E' compresa la possibilità di integrare o realizzare elementi di recinzione con siepi vive costituite da specie vegetali tipiche della vegetazione locale o presente sul posto.

22.4 IMPIANTI TECNOLOGICI INTERRATI

Come indicato all'art.21 tutti gli impianti tecnologici possono trovare posto nei locali esistenti o, in alternativa, in vani interrati di nuova costruzione e di dimensioni congrue raggiungibili mediante rampe o percorsi carrabili e/o pedonali.

In relazione alle rampe e ai passaggi di accesso da realizzare questi si dovranno inserire in modo congruo rispetto al contesto storico. Le emergenze al di sopra del piano di campagna dovranno essere ridotte al minimo e dovranno essere inserite armoniosamente

relativamente alle pertinenze esterne.

22.5 PISCINA

Per la realizzazione della piscina all'aperto, deve essere previsto l'impiego di materiali tradizionali ben armonizzati con quelli del Complesso storico; non si esclude altresì la possibilità di utilizzare materiali e finiture "contemporanee" quali ad esempio il vetro o il gres. Gli apparati tecnici ed i servizi per l'utilizzo dovranno essere completamente interrati.

ART. 23 - SERVIZI TECNOLOGICI ED IMPIANTI

Le centralizzazioni degli impianti e delle forniture di rete troveranno posto in locali esistenti od in vani interrati di nuova realizzazione. In accordo con gli enti gestori delle utenze , quali ad esempio il gestore della fornitura elettrica o il gestore telefonico, verranno dimensionati e progettati vani utili a rispondere alle esigenze tecniche e tecnologiche ed in ogni caso dovranno essere messi in atto tutti gli accorgimenti necessari per un buon inserimento nel contesto. La dimensioni esatte di tali vani ed il loro definitivo posizionamento saranno stabiliti in sede di progettazione esecutiva in fase di rilascio dei titoli abilitativi necessari e dovranno rispondere a tutte le esigenze di sicurezza e di funzionalità richieste dalla vigente normativa in materia.

Per lo smaltimento fognario si deve prevedere la realizzazione di un impianto con immissione nella rete fognaria in Via Ghirlandaio angolo Via Capponida.

ART. 24 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Tutti gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni di legge volte alla eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi della Legge Regionale 1/2005 , della Legge 13/1989, del Decreto Ministeriale 236/1989 n° 236, nonché del D.P.G.R. 41/R del 2009.

ART. 25 - MISURE RELATIVE ALLA RIDUZIONE DEGLI EFFETTI NEGATIVI SULL'AMBIENTE, ARCHITETTURA SOSTENIBILE.

Nella fase di progettazione relativa al rilascio dei titoli abilitativi per gli edifici devono essere previsti tutti gli accorgimenti necessari al rispetto dei livelli di risparmio energetico,

di qualità eco-compatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive nei limiti stabiliti dalle norme vigenti in materia di edilizia sostenibile.

ART.26 - SMALTIMENTO RIFIUTI SOLIDI - ISOLA ECOLOGICA

Il Piano di Recupero prevede all'interno dell'area di proprietà, la realizzazione di un'isola ecologica di adeguate dimensioni, per l'alloggiamento dei contenitori di conferimento e raccolta. La collocazione ed il dimensionamento dovranno essere concordati preventivamente con l'ente gestore e la realizzazione sarà a carico della proprietà ad esclusione delle attrezzature per il conferimento quali ad esempio cassonetti raccoglitori.

ART.27 - RISPARMIO ENERGETICO

Il recupero ed il restauro dell'intero Complesso deve essere orientato al risparmio energetico ed all'utilizzo delle fonti rinnovabili. Si devono adottare tecnologie "pulite" per l'abbattimento delle emissioni utilizzando, preferibilmente, le migliori tecnologie possibili in base ai costi ed ai benefici ottenibili. Anche per quanto concerne gli aspetti connessi con il riscaldamento e il raffrescamento, sarà preferibile l'impiego di metodologie e tecnologie mirate al risparmio energetico ed alla eco-sostenibilità.

ART.28 – APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

Saranno individuate in fase esecutiva tutte le fonti di approvvigionamento idrico idonee ed opportunamente dimensionate rispetto al fabbisogno finale del Complesso. A tale proposito è possibile l'utilizzo sia della pubblica fornitura, sia la possibile realizzazione di nuovi pozzi nel rispetto delle distanze di legge da quelli esistenti e previa autorizzazione da parte degli organi competenti.

ART. 29 - SALVAGUARDIE GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E IDRAULICHE - TERRE DI SCAVO

La progettazione strutturale dovrà fare riferimento alla relazione geologica di fattibilità allegata al Piano con elaborato C.5. Qualora nel corso delle lavorazioni dovessero essere verificate o riscontrate mutate esigenze nei confronti di quanto predisposto dalla relazione

geologica, dovrà essere fornito un aggiornamento della stessa in relazione alle modifiche apportate, senza che tale aggiornamento costituisca variante al PdR. In fase di rilascio dei Permessi a Costruire per la realizzazione degli scavi e dei parcheggi, dovranno essere effettuate opportune indagini da spingersi almeno a 1,50 – 2,00 metri dal p.c., ossia al ritrovamento della roccia in posto, verificando la quota della falda idrica superficiale, vista la presenza del substrato roccioso ascrivibile alla formazione di monte Morello, come risulta dall'indagine svolta (sismica a rifrazione e più saggi con escavatore come da Relazione Elaborato C.5). Per quanto concerne le terre di scavo dovrà essere previsto il loro riutilizzo in loco o il conferimento a pubblica discarica, secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia.

ART. 30 - CORSO 'ACQUA PRESENTE ALL'INTERNO DEL COMPLESSO

La progettazione esecutiva non potrà prescindere da un adeguato studio idrologico del bacino relativo alla Gora Capponi appartenente al reticolo idrografico approvato con DCRT 9/2015. Come richiesto dal Consorzio di Bonifica con nota del 18.03.2016, la progettazione esecutiva dovrà verificare, attraverso lo studio idraulico del bacino e le analisi delle portate per tempo di ritorno duecentennali, la capacità di smaltimento e la possibilità del mantenimento della attuale sezione tombata attraverso la costruzione di una vasca di sedimentazione a monte del tratto tombato della Gora Capponi.

Dovrà essere realizzata una vasca di “sedimentazione” o “vasca di calma”, come richiesto dal Consorzio di Bonifica, da realizzarsi lungo l’asse del corso d’acqua denominato “Gora Capponi” con la finalità di trattenere eventuale trasporto solido al fondo di tipo grossolano che, in caso di eventi eccezionali, potrebbe sedimentarsi all’interno del tratto intubato ricompreso nel PdR la cui fattibilità preliminare è relazionata nella tav. C.5.a. Tale progetto esecutivo oltre che dalle Commissioni Comunali dovrà acquisire le autorizzazioni necessarie presso gli uffici del Genio Civile di cui al Rd n.523/1904 e della LRT n.80/2015.

Dovrà inoltre essere verificata l’invarianza idraulica tra stato attuale e stato di progetto per tempo di ritorno duecentennale, anche prevedendo eventuali opere di mitigazione idraulica. Ogni opera dovrà ottenere il nulla osta idraulico ai sensi del RD 523/1904 su

progetto esecutivo dell'intervento.

Al fine di garantire la manutenzione sia ordinaria che straordinaria dei tratti del corso d'acqua a cielo aperto di competenza del Consorzio di Bonifica, dovranno essere lasciati opportuni accessi sia pedonali che per i mezzi d'opera preposti alla manutenzione del corso d'acqua.

APPENDICE A – SPECIFICITA' DI TUTELA

ART. 1 – PREMESSA

La presente Appendice “A”, parte integrante delle NTA del Piano di Recupero, fornisce le indicazioni utili alla individuazione di alcuni elementi di rilievo da tutelare relativamente al Complesso storico di Villa Capponi. Vengono altresì individuati nelle schede esplicative dei seguito riprodotte, quei solai per i quali è possibile ipotizzare un riposizionamento, vista la tipologia e la natura degli stessi. Per quanto riguarda in generale gli interventi ammissibili restano valide tutte le indicazioni delle presenti NTA ed in particolare quanto contenuto agli artt. 18 per quanto concerne la villa [I*] e 19 per quanto attiene agli elementi aggiunti rurali.

ART. 2 – SPECIFICITA' DELLA VILLA (UNITÀ EDILIZIA SPECIALE DI RILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO - Lett. I* del R.U.)

Premesso quanto contenuto all'Art. 6.1 delle presenti NTA ovvero che il Complesso risulta in gran parte vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs 42/2004, e che pertanto, visto il livello di tutela, per gli interventi previsti saranno necessari tutti gli atti autorizzativi da parte della competente Soprintendenza, relativamente ai manufatti [I*] si individuano alcuni elementi da tutelare nell'ambito delle trasformazioni edilizie. Nelle tavole allegate alla Appendice A sono individuati:

2.1 ELEMENTI DA TUTELARE

- **Soffitti di maggior pregio:** vengono individuati attraverso opportuno retino i soffitti i quali, per presenza di affreschi o per conformazione, sono da considerarsi di pregio e quindi da tutelare. Tali soffitti sono presenti al solo piano terra della villa.
- **Scalone monumentale:** viene individuato attraverso opportuno retino lo scalone monumentale interno al corpo principale della Villa. Tale elemento, per struttura, forma e decori è da considerarsi di pregio e quindi da tutelare.

- Per quanto concerne **le pavimentazioni** interne non risultano allo stato attuale emergenze di particolare rilievo. In ogni caso le valutazioni definitive spetteranno all'ente preposto alla tutela del bene.

2.2 SOLAI RIPOSIZIONABILI

- **Solai presumibilmente per i quali è ipotizzabile il riposizionamento:** vengono individuati attraverso opportuno retino i solai di cui all'Art. 18.1.9 ovvero quelli per i quali è ipotizzabile la modifica della quota di imposta.

PLANIMETRIA GENERALE VILLA CAPPONI



LEGENDA

[A] - Villa corpo principale

[B] - Ex Scuderie

[C] - Annesso Ingresso

[D] - Ex Chiesa di S. Domenico

[E] - Cappella o coro

[F] - Ex Limonaie

[G] - Annesso Giardino

[H_a] - Isolotto con grotta artificiale nel bacino del parco - manufatto storico decorativo

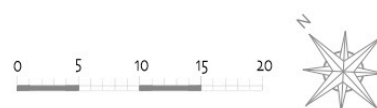
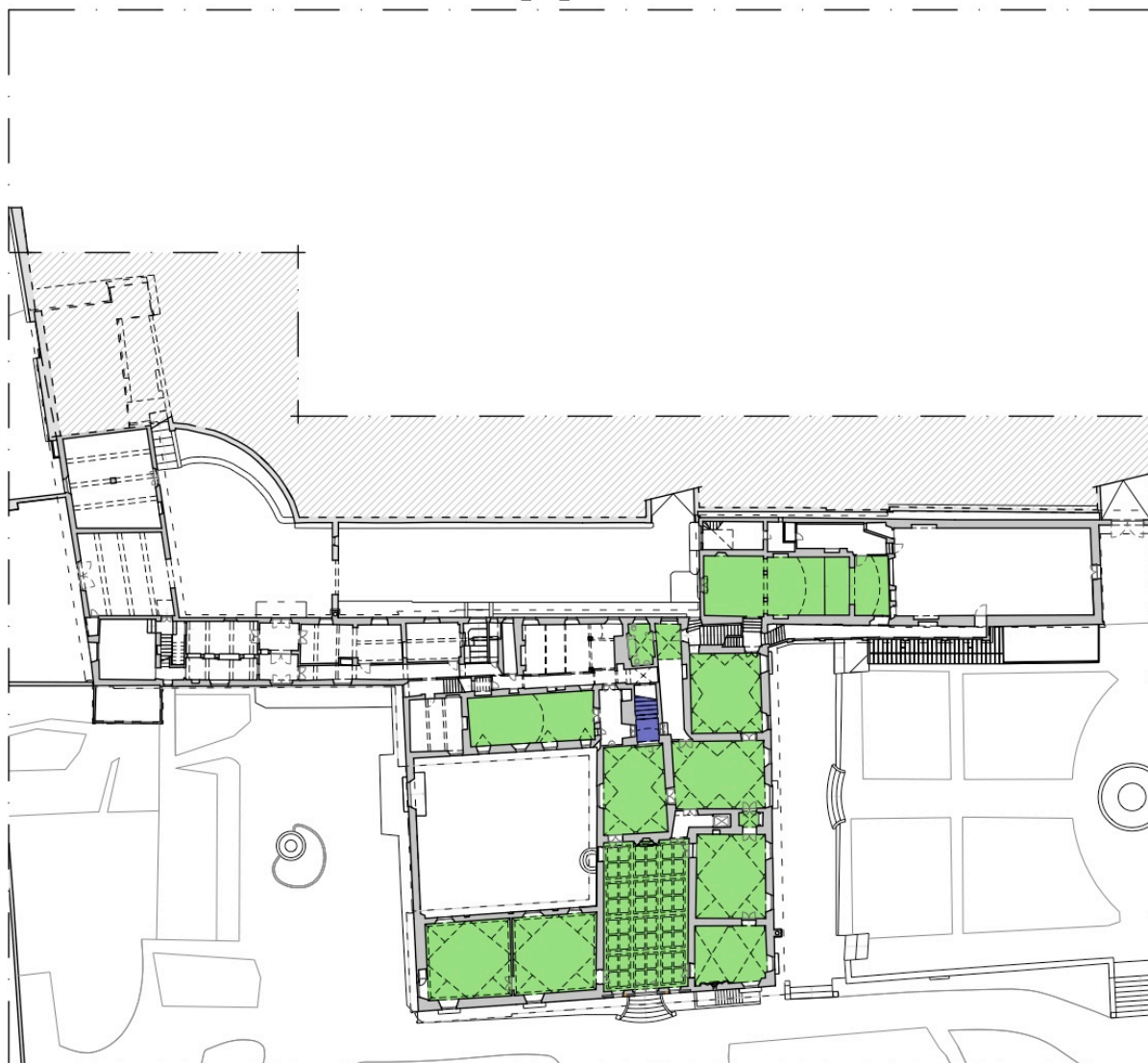
[H_b] - Rudere da ricostruire

— [i*] - Unità edilizia speciale villa, edificio di rilevante valore architettonico

— [M] - Elemento edilizio aggiunto rurale

Planimetria generale con evidenziazione dei corpi di fabbrica relativi alla Villa [i] e degli elementi edilizi rurali aggiunti [M]*

PIANTA PIANO TERRA VILLA [I*]

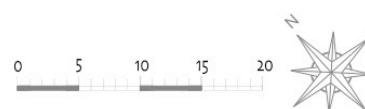
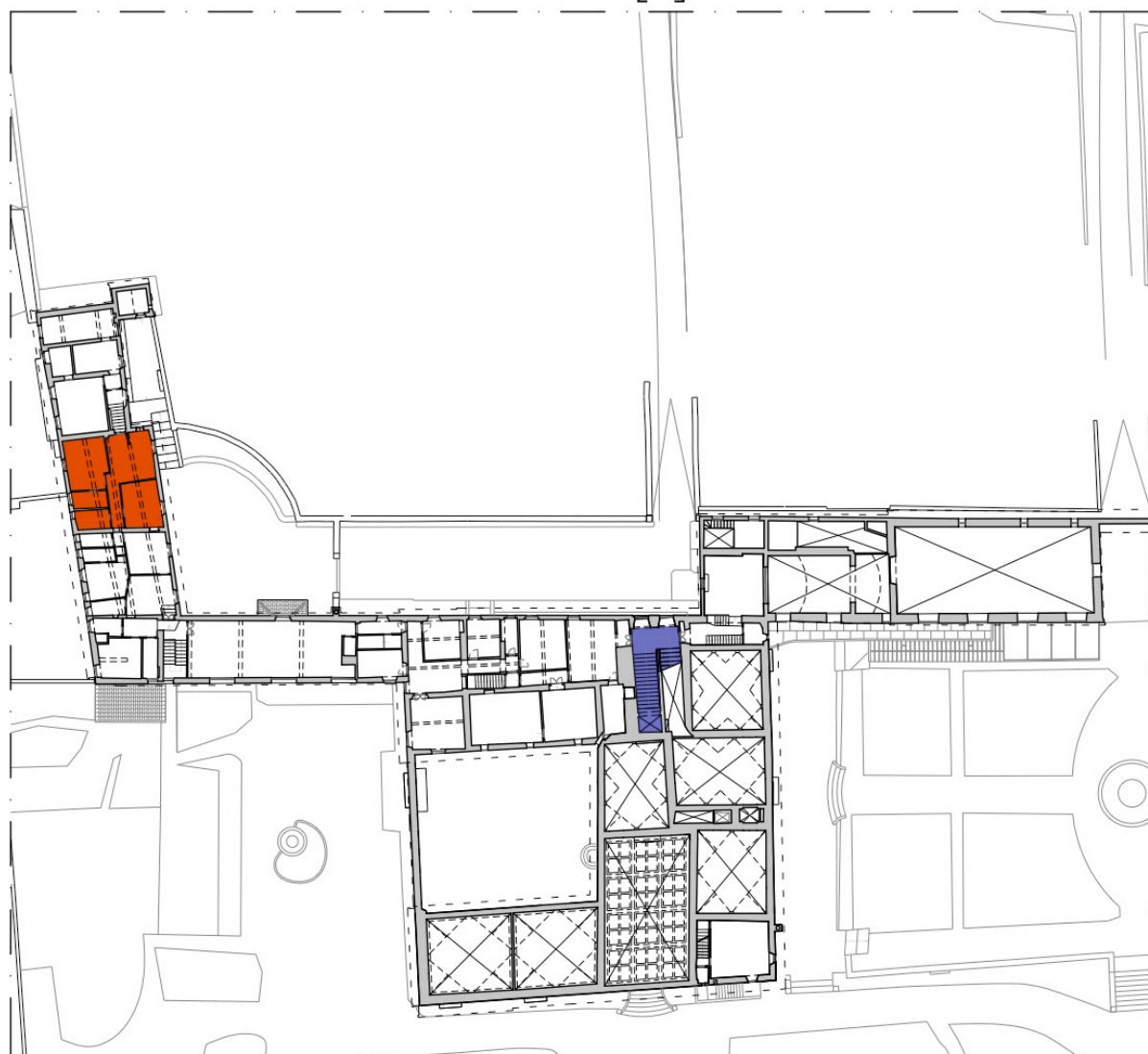


Soffitti di maggior pregio.



Scalone monumentale.

PIANTA PIANO AMMEZZATO VILLA [I*]

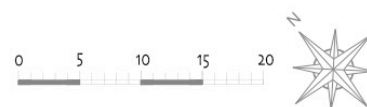


Solai presumibilmente non originali per i quali è ipotizzabile il riposizionamento



Scalone monumentale.

PIANTA PIANO PRIMO VILLA [I*]



Solai presumibilmente non originali per i quali è ipotizzabile il riposizionamento



Scalone monumentale.

ART. 3 – ELEMENTI EDILIZI AGGIUNTI RURALI (Lett. M del R.U.)

Non si rilevano specificità di rilievo da tutelare all'interno dei manufatti [M], pertanto sono ammessi tutti gli interventi compatibili con la tipologia [M] previsti dai vigenti R.U. e R.E.

Per il manufatto identificato dagli elaborati di piano con la lettera “G” come annesso Giardino, si rimanda a quanto disposto dall'Art. 19 delle N.T.A. del Piano di Recupero.