

COMUNE DI PIEVE a NIEVOLE

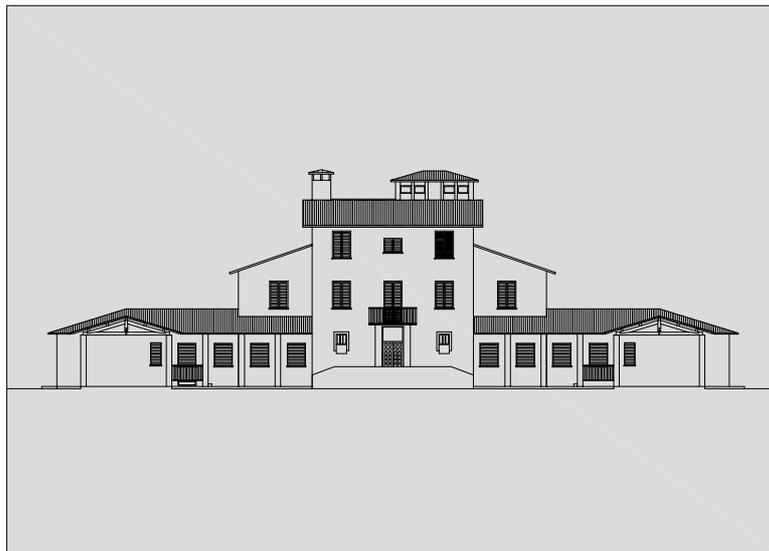
Provincia di Pistoia

PIANO DI RECUPERO

ZONA EX 4

Villa " Melani"

Strada Provinciale n.22 del Porrione e del Terzo



Proprietà:

P.G. DUE IMMOBILIARE s.r.l.

Progettisti: Arch.
Arch.

Riccardo Luca Breschi
Alberto Santiloni

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Febbraio 2016

Indice

Premessa

1. Descrizione del complesso immobiliare

1.1 Identificazione catastale

1.2 Provenienza e conformità urbanistica

2. Le previsioni del Regolamento Urbanistico

3. Descrizione del progetto

4. Elenco degli elaborati del Piano di recupero

Premessa

La presente relazione illustra gli obiettivi ed i contenuti del Piano di Recupero relativo al complesso immobiliare denominato Villa Melani ed identificato dalla zona urbanistica EX4 nel vigente Regolamento Urbanistico del comune di Pieve a Nievole. La relazione è articolata in quattro parti:

- descrizione dello stato attuale del complesso immobiliare,
- illustrazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico comunale,
- descrizione del progetto,
- elenco degli elaborati che costituiscono il Piano di recupero.

1. Descrizione del complesso immobiliare

Il complesso immobiliare noto come Villa Melani è posto lungo la Strada Provinciale n.22 del Porrione e del Terzo che unisce Monsummano T. a Ponte Buggianese ed è il risultato di un vasto ed articolato intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia realizzato fra la fine degli anni Sessanta e gli anni Settanta del secolo scorso.

L'intervento, promosso dall'imprenditore pistoiese Marcello Melani, portò in pochi anni alla realizzazione, nel luogo dove sorgeva uno dei tipici complessi rurali della bonifica (il Podere le Colmate VII e VIII), di un articolato complesso residenziale e produttivo che costituiva il centro di un'azienda agricola che si estendeva su un'ampia porzione dei terreni posti a sud della Strada Provinciale n.22 e compresi fra il torrente Nievole ad est ed il torrente Borra ad ovest. Il complesso, immerso in un parco di oltre 7 ha, era ed è tuttora costituito dai seguenti edifici, indicati di seguito con la sigla riportata sulle tavole del Piano di Recupero:

- un fabbricato ad un solo piano (edificio P) , posto in prossimità del cancello di ingresso che funge da alloggio del custode ed è costituito da due vani oltre cucina, bagno, centrale termica, ripostigli ed ingresso,

- un fabbricato ad un solo piano (edificio C), posto sul lato ovest del viale che dal cancello d'ingresso conduce alla villa, già adibito a cappella, con pareti in pietra facciavista e struttura di copertura in cemento armato,

- la villa padronale (edificio A) articolata su 3 piani fuori terra oltre ad un piano cantina e ad un volume tecnico in copertura che è corredata sull'esterno, lato ingresso, da un cortile racchiuso da un porticato, a cui si accede dal viale principale di accesso. La consistenza della Villa ai diversi piani è la seguente :

- ✦ al piano cantine due vani oltre ad un locale ad uso lavanderia ed un locale per impianti ed ascensore per accedere ai piani superiori;
- ✦ al piano terreno un ingresso, 4 sale destinate a pranzo e soggiorno, cucina, dispensa, otto vani riservati ad uffici ed a camere e cinque servizi igienici;
- ✦ al piano primo sei camere e quattro servizi oltre a locali accessori e di distribuzione;
- ✦ al piano secondo tre vani, due servizi igienici ed una vasta sala soggiorno.

I tre edifici furono realizzati ex novo a partire dal 1968-69 in uno stile architettonico che richiamava all'esterno, per la composizione ed i materiali impiegati, l'edilizia rurale mentre all'interno era caratterizzato da soluzioni tecniche e finiture di pregio, tipiche di una residenza signorile. Il nuovo complesso era caratterizzato da un'attenta sistemazione degli spazi esterni che comprendeva costruzioni all'aperto (anfiteatro ed architetture da giardino), attrezzature sportive, un laghetto, piantumazioni di alto fusto e vialetti lastricati, con ricorsi in cotto.

Completano il complesso residenziale, nella porzione est del parco, i seguenti fabbricati e manufatti edilizi:

- tre edifici (contraddistinti dalle sigle R1,R2,R3) disposti a corte, adibiti in parte ad uffici ed a residenze, a locali per l'accoglienza degli ospiti, nonché a rimesse, depositi e stalle: l'edificio R1 fu edificato ex-novo in luogo dell'originario fabbricato colonico, gli edifici R2 ed R3 sono ampliamenti dei precedenti fabbricati rurali;

- un manufatto ad uso rimessa posto lungo il confine est del parco che è stato condonato a seguito dell'ultimo passaggio di proprietà;

- una struttura ad uso forno e tettoia che funge da terminale della recinzione in pietra che divide la villa dagli ex fabbricati rurali.

Per il prolungato periodo di abbandono tutto il complesso si presenta oggi in cattive condizioni di conservazione. In particolare i due edifici ex colonici R2 ed R3 hanno perso quasi integralmente le originarie coperture in legno ed in parte anche i solai intermedi(il rilievo di tali edifici riportato nella tavola 3.1 fa riferimento ad uno stato di conservazione antecedente a quello attuale) ; la villa, la ex cappella e la casa del custode sono state stata gravemente danneggiate all'interno a seguito di ripetuti atti vandalici. Con alcuni recenti interventi di manutenzione sia degli edifici che delle aree esterne è stato dato avvio ad un processo di progressivo ripristino delle originarie qualità del complesso immobiliare.

1.1 Identificazione catastale

Il complesso immobiliare di proprietà di PG Due Immobiliare srl è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole :

- Foglio 11, mappale 16, categoria B/7, classe unica, consistenza mc.357, rendita € 184,38
- Foglio 11, mappale 17 sub.1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq.20, rendita € 58,88
- Foglio 11, mappale 17 sub.2, categoria C/2, classe 4, consistenza mq.19, rendita € 48,08
- Foglio 11, mappale 17 sub.3, categoria C/2, classe 4, consistenza mq.13, rendita € 32,90
- Foglio 11, mappale 17 sub.4, categoria C/6, classe 2,consistenza mq.287, rendita € 622,54
- Foglio 11, mappale 17 sub.5, categoria C/6, classe 4, consistenza mq.47, rendita € 138,36
- Foglio 11, mappale 18 sub.1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 8, rendita € 516,46
- Foglio 11, mappale 18 sub.2, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 4, rendita € 712,71
- Foglio 11, mappale 18 sub.3, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, rendita € 244,03
- Foglio 11, mappale 18 sub.4, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 1,5, rendita € 69,72
- Foglio 11, mappale 20, categoria A/8, classe 2, consistenza vani 43, rendita € 2.886,99
- Foglio 11, mappale 79 sub.1, categoria C/2, classe 4, consistenza mq.21, rendita € 53,14
- Foglio 11, mappale 79 sub.2, categoria C/2, classe 3, consistenza mq.171, rendita €

370,92

- Foglio 11, mappale 79 sub.3, categoria C/2, classe 5, consistenza mq.34, rendita € 100,09

- Foglio 11, mappale 79 sub.4, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4,5, rendita € 290,51

- Foglio 11, mappale 88, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, rendita € 352,48.

I terreni di proprietà di PG Due Immobiliare srl sono così censiti al Catasto Terreni del Comune di Pieve a Nievole :

- Foglio 11, mappale 174, superficie mq.5750, qualità seminativo arborato classe 1°, RD € 44,54 e RA € 40,09

- Foglio 11, mappale 176, superficie mq.5880, qualità frutteto classe 1°, RD € 154,88 e RA € 57,70

- Foglio 11, mappale 178, superficie mq.4340, qualità seminativo arborato classe 1°, RD € 33,62 e RA € 30,26

- Foglio 11, mappale 180, superficie mq.14510, qualità seminativ.arborato classe 2°, RD € 97,42 e RA € 86,18

- Foglio 11, mappale 182, superficie mq.9985, qualità seminativ.arborato classe 1°, RD € 77,35 e RA € 69,62.

I mappali n°174, 176, 178, 180 e 182 hanno avuto origine dal frazionamento n°2507 approvato in data 24.09.1999 dall'Ufficio Tecnico Erariale di Pistoia.

1.2 Provenienza e conformità urbanistica

I beni in oggetto sono pervenuti alla Società P.G. DUE IMMOBILIARE s.r.l. per atto di scissione notaio Francesco De Luca del 10.04.2002, registrato a Prato il 29.04.2002 al n°1431 Mod. I .

Gli stessi beni erano pervenuti alla società P.G. IMMOBILIARE s.r.l. con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Pistoia n°41/99, Cron. n°1416 e Rep. n°727 (Esecuzione Immobiliare n°216/88 R.E.), registrato all'Ufficio del Registro di Pistoia in data 11.10.1999 al n°1908.

I fabbricati risultano edificati in seguito a rilascio da parte del Comune di Pieve a Nievole delle seguenti licenze edilizie e certificati di abitabilità ed agibilità :

- villa padronale : licenza edilizia n°93 rilasciata il 09/10/1968, abitabilità rilasciata in data 11/11/1969
- casa del custode : licenza edilizia n°25 rilasciata il 06/05/1969, abitabilità rilasciata in data 01/07/1977
- box, cancelli e recinzioni : licenza edilizia n°40 rilasciata il 17/04/1970
- servizi ed ampliamenti : licenza edilizia n°61 rilasciata il 13/11/1972
- uffici e fabbricati colonici : licenza edilizia n°46 rilasciata il 08/07/1969, agibilità rilasciata in data 01/07/1977
- cappella privata : licenza edilizia n°47 rilasciata il 08/07/1969, agibilità rilasciata in data 14/01/1977
- costruzioni accessorie : licenza edilizia n°86 del 31/12/1973 e licenza edilizia n°39 del 24/05/1973

Sugli immobili in oggetto fu presentata da P.G. Immobiliare srl in data 24 Gennaio 2000 istanza di sanatoria ai sensi del sesto comma dell'art.40 della Legge 47/85 ed ai sensi dell'art.39 della Legge 724/94 in quanto a seguito del trasferimento derivante da procedura esecutiva sono state riscontrate modeste difformità e per condonare la rimessa. A seguito dell'istanza è stata rilasciata dal Comune di Pieve a Nievole la Concessione a Sanatoria n.199 del 22/11/2001.

2. Le previsioni del Regolamento Urbanistico

Il secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Pieve a Nievole, recentemente approvato con deliberazione C.C. n.9 del 31.03.2015, classifica il parco ed il complesso immobiliare fra le aree agricole soggette a specifica normativa , le “zone EX”. L'art.35 delle NTA rinvia all'Allegato 1 la disciplina di dettaglio della zona EX/4 Villa Melani, la cui scheda si riporta integralmente in appendice alla presente relazione mentre qui di seguito si sintetizzano i principali contenuti delle previsioni del RU.

L'estensione della zona EX/4 coincide sostanzialmente con la proprietà della società PG Due Immobiliare srl : su di essa sono consentite le destinazioni d'uso residenziale, turistico, ricettiva . Per il recupero del complesso deve essere presentato un Piano di

Recupero: il RU consente un incremento del 10% della Sul esistente a condizione che siano demolite tutte le superfetazioni ed i volumi precari esistenti alla data di adozione del RU. Gli interventi ammessi sugli immobili sono quelli previsti all'art. 12-13-14 delle NTA : si fa presente che nessun edificio è incluso nella classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente.

Il RU raccomanda una particolare attenzione alle sistemazioni delle aree a verde e degli spazi aperti e per la localizzazione delle aree destinate ai parcheggi pertinenziali, da commisurare in relazione alle destinazioni d'uso. Una porzione delle aree che costituiscono il parco della villa sono classificate fra le "Aree a verde di valore ambientale" ,di cui all'art.41 delle NTA: esse sono concentrate nella zona compresa fra i fabbricati e la strada provinciale e su di esse si applicano specifiche disposizioni di tutela e valorizzazione: Il RU segnala inoltre che eventuali interventi da realizzare nella fascia di rispetto della Strada Provinciale 22 dovranno essere concordati con la pubblica amministrazione.

La disciplina di dettaglio della zona EX/4 è completata da una scheda di fattibilità in relazione agli aspetti geologici ed ambientali , assai utile per una prima valutazione degli effetti dell'intervento in rapporto anche alla redazione della REA (Relazione degli effetti ambientali) prescritta dall'art.63 delle NTA. Dalla scheda risultano livelli di pericolosità e di fattibilità medio - bassi per gli aspetti geologici e precisamente la classe 2 per la fattibilità per fattori geomorfologici e sismici e la classe 3 per fattori idraulici. In relazione a tali condizioni non sono dettate particolari prescrizioni per gli aspetti geologici, mentre sono indicati alcuni interventi locali di messa in sicurezza idraulica quali la autocompensazione dei volumi sottratti all' espansione delle acque, la localizzazione dei nuovi manufatti edilizi ad una quota di sicurezza, comprensiva di un franco di 30 cm, rispetto ai battenti attesi, il divieto di stoccaggio contemporaneo delle acque chiare di prima pioggia e quelle di esondazione, il divieto di realizzare piani interrati e seminterrati fino alla realizzazione di interventi strutturali e non per la messa in sicurezza per tempi di ritorno di 200 anni.

Rispetto ai fattori ambientali la scheda registra impatti prevalentemente bassi sulle principali risorse e componenti (aria, suolo ecosistemi, paesaggio, rifiuti, energia, sistemi infrastrutturali e tecnologici) , solo rispetto alla risorsa acqua indica un impatto medio mentre rispetto alla risorsa città ed insediamenti non rileva alcun impatto.

Fra le prescrizioni e le opere di mitigazione degli effetti ambientali consigliate nella scheda sono da evidenziare quelle riguardanti la risorsa acqua (per l'approvvigionamento

idropotabile, per la depurazione , per lo stoccaggio delle acque meteoriche, per la realizzazione di un sistema di riciclo integrato), la risorsa suolo (divieto di realizzazione di pozzi profondi oltre 300 mt), gli ecosistemi (con una specifica attenzione all' adeguamento ambientale delle pertinenze ed al divieto di immissione di specie animali e vegetali non autoctone) , al paesaggio (in particolare per la ricostituzione di siepi ed alberature).

3. Descrizione del progetto

Il progetto di recupero del complesso di Villa Melani persegue l'obiettivo di ripristinare i tratti peculiari di questo originale insediamento attraverso la ricostituzione delle sue componenti edilizie e paesaggistico- ambientali ed un riuso aperto sia alla destinazione residenziale che alla destinazione turistico-ricettiva, secondo le indicazioni del Regolamento Urbanistico, dettagliatamente descritte nella scheda della zona EX4 dell'allegato 1 delle NTA del RU.

Entrambe le destinazioni (residenziale e turistico-ricettiva) singolarmente o combinate fra loro, si prestano a rigenerare l'originario carattere del complesso: un insediamento di elevata qualità architettonica ed abitativa, immerso in un parco di estese dimensioni caratterizzato da una vegetazione e da sistemazioni esterne di pregio, prossimo ad un'area di interesse paesaggistico ed ambientale come il Padule di Fucecchio.

In particolare per la destinazione turistico - ricettivo è perseguito un modello di accoglienza in unità abitative autonome di dimensioni medio- grandi che consentono un soggiorno prolungato in stretto rapporto con la natura, con l'ambiente rurale, con il parco appositamente attrezzato con impianti, strutture e percorsi per l'esercizio fisico e la pratica sportiva: il turismo di riferimento è il turismo naturalistico, della salute e del benessere , il turismo di chi sceglie di risiedere nel centro della Toscana , di conoscerla e di visitarla, vivendo in un contesto che consente anche di riposarsi e rigenerarsi. Un turismo attento quindi ad un particolare tipo di utenti, anche e soprattutto di provenienza internazionale.

Le sistemazioni e gli assetti che richiedono questo tipo di turismo non si discostano in misura significativa da quelli rivolti ad una destinazione meramente residenziale. Per questo il Piano di Recupero lascia aperta la possibilità delle due destinazioni, da sciogliere in sede di progetti esecutivi in relazione anche agli esiti dei contatti e delle verifiche in corso da parte della proprietà.

Il progetto rispetta le indicazioni del Regolamento Urbanistico e può essere così sinteticamente descritto.

Per quanto riguarda gli edifici si prevede di conservare e ristrutturare i seguenti fabbricati:

- la casa del custode, posta all'ingresso dalla S.P. 22 , da destinare a guardiania ed alloggio di servizio;
- la villa con il porticato di ingresso , per la quale si prevede sia la destinazione residenziale che turistico -ricettiva e che nell'esemplificazione progettuale viene suddivisa in sei unità abitative/ricettive;
- la ex cappella , per la quale si prevede un recupero come sala a servizio delle attività di accoglienza e/o come spazio di supporto delle attività fisiche;
- l'edificio R1, posto al centro dei fabbricati di origine rurale, ricostruito negli anni settanta e già destinato ad abitazioni ed uffici, da riutilizzare per funzioni abitative o turistico-ricettive.

Si prevede invece di demolire la rimessa posta sul lato est dell'area ed i due fabbricati R2 ed R3 , già destinati ad uffici, locali di servizio ed annessi , ridotti in pessime condizioni di conservazione, con le coperture quasi integralmente crollate.

Utilizzando la Sul degli edifici da demolire e l'incremento del 10% sulla Sul esistente consentito dal RU, si prevede di realizzare , nell'area posta a sud dell'edificio R1, tre edifici (E1, E2, E3) di circa 380/390 mq di Sul ciascuno , da destinare alla residenza od all'accoglienza e che nell'esemplificazione progettuale sono suddivisi ciascuno in due unità. L'immagine che tali edifici debbono assumere deve risultare coerente con i caratteri tipo-morfologici del complesso di villa Melani: un'architettura che ripropone in chiave moderna il linguaggio compositivo dell'edilizia rurale con una forte articolazione dei volumi , la presenza di porticati, l'impiego di materiali e finiture tradizionali, uno stretto rapporto con la vegetazione esistente e di progetto. A tal fine nella Norme di attuazione del Piano sono contenute alcuni puntuali indicazioni sui materiali e le tecniche costruttive a cui è necessario attenersi nella fase di progettazione e realizzazione degli interventi.

Le sistemazioni esterne sono coerenti con il criterio di recuperare l'originaria organizzazione del parco: la rete di percorsi pedonali e carrabili, la vegetazione di alto

fusto sparsa ed in filari, le architetture da giardino, le recinzioni ed i muri divisorii, le tettoie ed i porticati, il laghetto e le attrezzature esterne come il campo da tennis.

L'accesso all'area dalla Strada Provinciale avviene attraverso due ingressi :

- l'ingresso principale, dotato di tettoia e casa del custode ,che immette sul viale delle magnolie che conduce alla villa;
- l'ingresso agli edifici R1 ed E1, E2, E3 che utilizza un'apertura esistente con passo carrabile sulla S.P. n.22 e recupera il percorso di accesso alla zona est dell'area, prolungandolo a servizio degli edifici ricostruiti. Per migliorare e rendere più sicuro l'accesso dalla S.P. si prevede di arretrare il cancello di circa 8 mt dal filo attuale e di ampliare la visuale con una rettifica del perimetro della recinzione.

L'intervento non comporta quindi modifiche nel rapporto fra la S.P. 22 e l'area di proprietà. Per gli accessi saranno utilizzati i passi carrabili esistenti e regolarmente autorizzati dall'Amministrazione Provinciale senza alcuna modifica ne' della loro posizione ne' della loro dimensione.

I percorsi carrabili interni recuperano i tracciati preesistenti : su di essi si attestano i parcheggi privati che sono stati suddivisi in piccoli nuclei di posti auto per ridurre l'impatto e per distribuirli maggiormente sull'area.

L'organizzazione degli spazi esterni adiacenti agli edifici da conservare o da ricostruire sarà definita nel dettaglio nell'ambito dei progetti esecutivi degli stessi edifici ed in conformità alla sistemazione generale dell'area le cui linee sono illustrate nelle tavole di progetto ed in particolare nelle tavv. 4 e 7. La parte nord del parco, compresa fra la Strada Provinciale , la ex cappella, la villa e l'edificio R1 (individuata quasi integralmente fra le “ Aree a verde di valore ambientale” di cui all'art.41 delle NTA) conserva le caratteristiche di un'area aperta, sistemata a prato e caratterizzata da impianti arborei a gruppi (prevalentemente pini) ed a filari (magnolie, cipressi , pini). La parte a sud della villa, su cui si affacciano ad est gli edifici ricostruiti E1, E2, E3 , è organizzata per attività fisiche e sportive , con percorsi attrezzati (“percorso vita”), piscina, campo da tennis, ed altre attrezzature ed impianti che potranno essere ulteriormente specificati nei progetti esecutivi. Questo insieme di attrezzature e di spazi, oltre ad essere in stretta relazione con le aree pertinenziali degli edifici, è connesso con il laghetto esistente, con l'anfiteatro e le architetture da giardino poste ad ovest della villa e con la ex cappella , per la quale è prevista una funzione che si integra con le attività all'aperto.

La sistemazione del parco sarà preceduta da un intervento di ripristino del sistema di raccolta delle acque superficiali condotto d'intesa con le proprietà confinanti e centrato sul recupero della piena funzionalità delle fosse perimetrali, con scorrimento nord-sud, come indicato nella tavola 7. Nelle Norme di attuazione del Piano è indicato che per gli interventi di autocompensazione dei volumi sottratti all'espansione delle acque si provvederà con un corrispondente incremento delle capacità di invaso del laghetto esistente, ampliandone la superficie od elevandone la profondità. Nella tavola 7 è indicata una proposta di massima dell'ampliamento del laghetto che tiene conto di un suo corretto inserimento nel contesto paesaggistico ambientale: la proposta sarà precisata in uno specifico progetto esecutivo. Il dimensionamento dell'invaso è stato fatto sulla base delle indicazioni contenute nella relazione geologica che contiene il calcolo dei volumi da compensare come richiesto dalle NTA del Regolamento Urbanistico.

E' previsto inoltre un intervento di sostituzione ed integrazione delle essenze arboree come indicato nelle tavole 4 e 7 del Piano: completamento degli elementi a filari, ricostituzione di quinte arboree perimetrali, in particolare sui lati ovest e sud, messa a dimora di essenze autoctone (alberature singole e siepi) in prossimità degli edifici, delle architetture di giardino e nelle aree a parco e destinate alle attività sportive.

Per quanto riguarda i servizi a rete si fa presente quanto segue.

E' stato richiesto ad Acque Spa il parere preventivo in relazione all'idoneità della rete idrica e fognaria. Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico potabile, Acque Spa con nota prot. 383015/2015 del 12.08.2015, ha espresso parere preventivo favorevole a condizione che sia sostenuto il consistente onere della realizzazione di un prolungamento di rete per circa 820 ml da via Marconi o che in alternativa si provveda con un sistema di approvvigionamento autonomo mediante captazione sotterranea a totale gestione privata. Fatta salva la possibilità di un diverso accordo con il gestore, considerato l'onere del prolungamento della rete e le problematiche dell'approvvigionamento, è intenzione della proprietà procedere in modo autonomo, tenuto conto delle caratteristiche delle acque sotterranee come risulta dalle indagini geologiche condotte per la richiesta di autorizzazione alla ricerca di acqua sotterranea e per la domanda di concessione dell'acqua scoperta per uso extradomestico indirizzata alla Provincia di Pistoia (prot. 93131/2015 del 06/08/2015). Per quanto riguarda la fognatura e la depurazione Acque Spa esprime parere preventivo favorevole a condizione che sia realizzato un'allacciamento della lunghezza di circa 700 mt fino a via Marconi, dotato di impianto di sollevamento a totale gestione privata o che in alternativa si

provveda con un sistema di smaltimento autonomo a totale gestione privata. Considerati gli oneri e le condizioni per l'allacciamento alla pubblica fognatura , anche in questo caso la proprietà ritiene di procedere con un sistema di smaltimento autonomo per il quale sarà presentato specifico progetto.

Per quanto attiene all'approvvigionamento energetico , non sussistono particolari problemi per le forniture di energia elettrica , mentre per quanto riguarda l'allacciamento alla rete del gas metano, essa arriva in via Marconi come indicato nella tavola 7 : dal rapporto avuto con Toscana Energia è emersa la possibilità di prolungarla fino a Villa Melani. Sono in corso contatti con le proprietà confinanti per allargare la partecipazione al progetto , al fine di ottimizzarne il risultato e ridurre i costi. In alternativa a tale soluzione , si sta valutando la possibilità di realizzare impianti termici, di condizionamento e per la produzione di acqua calda totalmente autonomi, alimentati da fonti di energia rinnovabili. Anche a tal fine nelle Norme di attuazione del Piano di Recupero sono contenute una serie di indicazioni per la realizzazione di eventuali volumi tecnici e per il posizionamento di pannelli fotovoltaici e solari.

Per quanto riguarda infine la valutazione degli effetti ambientali degli interventi previsti dal Piano di Recupero, si rinvia agli specifici contenuti ed alle conclusioni della Relazione degli effetti ambientali, allegata al Piano ai sensi dell'art.63 delle NTA del regolamento Urbanistico.

4. Elenco degli elaborati del Piano di recupero

Il Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati :

- la presente Relazione illustrativa
- Tav. 1 Inquadramento urbanistico - Estratto R.U. , estratto mappa catastale, estratti CTR, foto aerea - scala 1:2000, 1:5000, 1:10000
- Tav. 2 Stato attuale - Planimetria generale - scala 1:500
- Tav. 3 Stato attuale - Edifici esistenti: villa , casa del custode, ex cappella - scala 1:200
- Tav. 3.1 Stato attuale - Edifici esistenti : edifici R1, R2, R3 e rimessa - 1:200
- Tav. 4 Progetto - Planimetria generale - scala 1:500
- Tav. 5 Progetto - Indicazioni progettuali, verifiche parametri urbanistici 1:1000
- Tav. 6 Progetto - Villa , casa del custode, ex cappella - scala 1:200, 1:500
- Tav. 6.1 Progetto - Edificio R1 ed edifici E1, E2, E3 scala 1:200, 1:500

- Tav. 7 Progetto - Sistemazioni esterne - scala 1:1000, 1:2000
- Documentazione fotografica
- Norme tecniche di attuazione
- Relazione degli effetti ambientali (REA)
- Bozza di convenzione
- Relazione geologica.