

COMUNE DI MONTEPULCIANO

PROVINCIA DI SIENA

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI "VILLA BUSCHETTI" LOCALITA' S. BIAGIO - MONTEPULCIANO (SI)



IL PRESIDENTE
Giulio Adriano



ELABORATO ADEGUATO ALLE PRESCRIZIONI DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 07.06.2012

studio di architettura
dott. arch. **GIANCARLO LANDI**
53042 Chianciano Terme (Siena)
Via dei Colli, 27 - Tel. 0578/63178
cod. fisc. LND GCR 40A25 C608J
P.I. 00201800521

propr.: PIA ARCICONFRATERNITA DI MISERICORDIA Tav. n°
MONTEPULCIANO (SI)
Via Arturo e Alceo Baldi n. 15

titolo: RELAZIONE ILLUSTRATIVA

disegno n°.
631-V

data PdR.	data Var.	agg.	agg.	Scala:
05 / 2007	12 / 2011			
07 / 2008	06 / 2012			
02 / 2009				

Relazione Illustrativa

A. Motivazioni della Variante al P.d.R. Approvato (Del. C.C. 59/2009).

La variante in oggetto si rende necessaria per consentire la realizzazione di un centro benessere interrato che costituisce un completamento migliorativo dei servizi offerti dall'attività turistico-ricettiva già approvata con il P.d.R. E' una aggiunta funzionale che migliora le prestazioni dell'immobile senza apportare modifiche ai luoghi e, fondendosi con la precedente progettazione, da luogo ad una unità organica di grande prestigio e qualità inserita in una villa padronale del 1800 contornata da un parco ed in minima parte da aree agricole che rappresentano un elemento di contesto e sono un punto di equilibrio nel territorio.

B. Stato attuale dei luoghi e degli immobili.

Il compendio costituito dalla Villa Buschetti e dal terreno circostante di proprietà della Pia Arciconfraternità di Misericordia di Montepulciano è situato sulle pendici del colle sul quale è ubicata la parte più alta del centro storico della città in una zona di grande interesse storico e pregio ambientale ; ha accesso dal viale della Rimembranza che confina con il lato ovest della proprietà e congiunge il Tempio di San Biagio con la S.P. n° 146.

Tranne una zona a prato in media pendenza adiacente al viale, il resto del terreno è coperto in prevalenza da una fitta vegetazione tipica della zona : lecci, carpini, allori, agrifogli, siepi di viburno e tappeto di edera. Sono presenti anche acacie ed un grande ailanto.

Vicino all'edificio la vegetazione non ha una precisa connotazione come il bosco circostante in quanto ha le caratteristiche di un impianto più recente in cui sono presenti anche essenze non locali che poco si addicono ad un ambiente come quello in cui sono state impiantate. Infatti oltre ad essenze autoctone come due tigli, uno dei quali veramente annoso e l'altro più giovane ma troppo vicino al primo, sono state messe a dimora una palma, peraltro in cattivo stato fitosanitario, una magnolia, alcuni alberi di Giuda, cedri del Libano, un cespuglio di palma nana, rose ed un cespuglio di bambù.

Lo stato della vegetazione è la conseguenza dell'abbandono e della mancanza di manutenzione ; nella parte boscosa alcuni alberi sono staticamente pericolanti, inclinati con il tronco coricato sui rami delle piante vicine, o colpiti dai fulmini ; le piante si sono alzate fuori misura per carenza clorofillare, alcune sono seccate in parte o del tutto.

Si accede alla villa, che si trova a quota di circa 16 m. al di sopra del viale della Rimembranza, percorrendo un vialetto fiancheggiato da lecci, carpini, cipressi ed illuminato con lampioni, l'edificio si trova su di un terrazzamento pianeggiante, probabilmente ottenuto, almeno in parte, artificialmente. Alcuni sentieri percorrono il bosco in prossimità della villa anche se al momento a causa della vegetazione sono difficilmente praticabili ; nella stessa zona si notano i resti di una piccola grotta decorativa, oggi crollata.

La villa è formata da un piano seminterrato e da tre piani fuori terra. La pianta è a C con un corpo principale rettangolare e due ali realizzate in prosecuzione dei due lati corti sul lato ovest che è anche il prospetto più importante caratterizzato tra l'altro dall'ingresso principale. Oltre alla villa sono presenti un annesso adibito a garage; ripostiglio ed un piccolo accessorio poco distante, utilizzato come vano tecnico.

Dal 1990 al 2004, periodo di utilizzo della villa come casa di riposo, il piano seminterrato era destinato a servizi, il piano elevato utilizzato in parte come soggiorno, pranzo, sala Tv. ambulatorio e varie camere. Il piano primo conteneva solamente camere e relativi servizi, il piano sottotetto era formato da diversi vani non agibili e due grandi vani, che realizzati all'interno delle ali sopra descritte acquistano l'aspetto di due torrini emergenti rispetto alla restante copertura. Al loro interno erano stati alloggiati gli uffici amministrativi che vi rimasero fino al 2005.

Lo stato di degrado è notevole come dimostra anche il fatto del trasferimento della casa di riposo in altra sede, soprattutto dovuto ad una utilizzazione dell'immobile fatta con interventi che non tenevano conto delle caratteristiche morfologiche e statiche dell'edificio e con l'introduzione di materiali inadatti alla struttura preesistente e privi di un inserimento coerente e compatibile.

Le condizioni dell'ambiente circostante alla zona della villa, evidenziano situazioni di notevole pregio come il Viale della Rimembranza con la doppia fila di cipressi, l'impianto arboreo e planimetrico del cimitero di Santa Maria con la strada che collega la suddetta a Via dei Filosofi, la preesistenza del Tempio di San Biagio attribuito ad Antonio da Sangallo il Vecchio, la campagna al di sotto del Viale

suddetto e del complesso monumentale di San Biagio, che è un equilibrato compromesso tra paesaggio antropizzato e mantenimento delle tessiture delle colture agricole.

C. Individuazione catastale e notizie storiche.

I terreni di pertinenza della villa sono situati sul fianco rivolto a sud-ovest del colle suddetto e prospicienti il Tempio di San Biagio. Catastalmente sono individuati al N.C.T. del Comune di Montepulciano al foglio n° 116, particelle n° 187, 38, 171 mentre la resede di pertinenza della villa è rappresentata sempre al foglio n° 116. Particella n° 37. La superficie totale dell'intero compendio è di 20.498 mq.

La villa è stata costruita nella seconda metà del 1800 infatti al Catasto Leopoldino nell'arrotto di conservazione n° 20 datato 14 maggio 1868 si trova, per la prima volta, una planimetria con la stessa sagoma dell'edificio come si presenta oggi e da quel momento la storia catastale di questo immobile è verificabile fino ai nostri giorni (All. n° 1). Più precisamente la Signora Kemps Hannah del fu James né William Stuart acquistò all'inizio del 1852 dal Vagnoli Giuseppe di Fedele il terreno su cui poi la stessa edificò la villa. Il fabbricato venne definito "*casa per villeggiatura*" alla Sez. I n° 1053 del registro fabbricati con il numero civico 1217, Loc. "*Priorino*" presso San Biagio e composta da due piani e 26 vani, ma a seguito di revisione generale effettuata nel 1890 il fabbricato risultò di tre piani e 26 vani e fu definito "*Casa di Villeggiatura in parte per uso agrario*". Il 18 Aprile 1892 la particella 1053 venne frazionata con una porzione che rimase al Catasto Fabbricati e porzione che passò al Catasto Rustico per ruralità. (Detta porzione risultava quella afferente il piano seminterrato). La variazione era stata effettuata da Bianca Stuart, moglie del Cav. Emanuele Buschetti, la quale era divenuta proprietaria nel 1885.

D. Degrado, Obiettivi e Scelte Progettuali.

- **Degrado.**

E' chiaro, per quanto sopra detto, che a questo punto il degrado interessa l'**aspetto fisico** perché con il disuso l'immobile si è ancor più deteriorato, l'**aspetto socio-economico** perché, nello stato in cui si trova è soltanto un costo e non è più in grado di produrre una rendita, ed in ultimo quello **igienico** per l'insufficienza di impianti igienico sanitari con conseguente impossibilità di abitabilità dovuta a cause

di mancata manutenzione. Anche le aree a verde si trovano in una situazione di notevole degrado fisico come peraltro risulta dal precedente punto B).

Dall'analisi del degrado prendono corpo l'obiettivo e la scelta degli interventi da effettuare sulla villa e sui terreni circostanti consistente nella proposta di restauro e risanamento conservativo mirato al riuso di un bene così importante prende inizio col cambio di destinazione dell'immobile da residenziale a turistico-ricettivo al fine di renderlo più aderente ad un utilizzo che coniughi due aspetti di massima importanza e cioè l'intervento manutentorio e quello di trasformazione con conseguente successivo riutilizzo.

- **Obiettivi.**

L'intervento progettuale di trasformazione proposto vuole attribuire all'insieme costituito da villa e contesto la riqualificazione di una funzione produttiva ed estremamente qualificata che sia di riferimento per le categorie ed abbia una ricaduta, sia per il prestigio della città che per l'occupazione, con la creazione di nuovi posti di lavoro.

- **Scelte Progettuali.**

Per quanto riguarda l'immobile infatti si prevede un restauro delle facciate in modo che l'edificio torni al suo aspetto originario senza peraltro effettuare alcuna modifica che alteri il giuoco dei pieni e dei vuoti ; all'interno l'attuale assetto verrà fatto oggetto di un intervento di restauro e risanamento conservativo che non vari la organizzazione dei muri portanti né quella delle volte reali e fittizie ; si tratterà tutt'al più di modificare alcune tramezzature, peraltro frutto dell'intervento per la trasformazione in casa di riposo, ed aprire piccoli vani nelle murature per realizzare dei passaggi. Le eventuali tramezzature di locali coperti con volte, quasi esclusivamente per realizzare servizi igienici, verranno effettuate fino ad un'altezza che sia inferiore all'imposta di queste ultime con al di sopra una partizione verticale in cristallo tale da consentire la lettura dell'intero manufatto e di tutte le decorazioni ove queste ultime siano presenti. Distributivamente la variazione da residenziale a turistico-ricettiva non altera la tipologia dei collegamenti verticali dell'edificio, si aggiunge anche l'accessibilità carrabile al piano seminterrato che ne aumenta la funzionalità.

L'intervento sulla distribuzione interna ha come punto di partenza l'utilizzo del piano seminterrato. Infatti con la progettazione di un garage interrato contiguo al sedime dell'edificio al di sotto del piazzale antistante il prospetto ovest, in un'area con

pochissime piante e la successiva ricostruzione di un giardino all'italiana che occulti tale presenza nel sottosuolo, riportando lo spazio esterno sui lati ovest e nord ad avere una coerenza formale con la villa ed il restante contesto, il piano seminterrato diverrà ingresso, portineria, soggiorni, servizi e passaggio per accedere alla SPA (Variante al P.d.R.) interrata ed agli annessi esterni dei quali il più grande verrà destinato a palestra per la sottostante area benessere, mentre quello di dimensioni minori conterrà i servizi per la piscina scoperta situata in zona ad esso adiacente.

Tornando al centro benessere interrato che verrà realizzato al di sotto del piazzale contiguo al lato Est della Villa e la scarpata che lo conclude sul lato opposto, con accesso esterno dal piazzale suddetto tramite un ascensore e sbarco su un percorso interno connesso con la palestra al piano terra, con i collegamenti verticali per i piani superiori dell'albergo e con l'ingresso principale. Tale ascensore servirà anche per i diversamente abili. L'interno del suddetto centro conterrà l'area piscina, l'area beauty, l'area SPA con sauna di vario tipo, bagno turco e relax, spogliatoi distinti per sesso.

Dal garage invece si giunge al piano seminterrato attraversando una zona filtro, con altezza di m. 2,80 situata al di sotto della scala esistente di accesso al piano elevato. Su tale spazio, giunge, dal piano del giardino, una scala che mette in comunicazione quest'ultimo con il seminterrato. Anche il garage interrato è stato modificato comprimendolo in direzione dell'edificio. La superficie è rimasta pressoché identica perché è, all'incirca, la minima consentita dall'Art. 13 del Regolamento Urbanistico del Piano Strutturale per il soddisfacimento della dotazione dei parcheggi (approvati col P.d.R.).

La copertura della zona filtro, a destra ed a sinistra della scala che conduce sul piano elevato sarà realizzata con una struttura che sosterrà una partizione orizzontale in cristallo con risvolti di cm. 30 di altezza dello stesso materiale in modo da dare origine a due vasche con appropriata vegetazione acquatica che avranno un gradevole effetto all'esterno e conferiranno una piacevole atmosfera alla zona accoglienza al piano seminterrato.

Tra la conclusione dell'impianto arboreo-vegetale del giardino all'italiana ed il confine della proprietà ad ovest e nord si trova uno spazio a quota leggermente più bassa del piazzale antistante la villa, contornato ad ovest da piante secolari quali cipressi, querce ed altre essenze, intervallate da una siepe di viburno che allo stato attuale è diventata una vera e propria macchia. L'orientamento sud-nord di tale area

ed il fatto di trovarsi a quota più bassa del piazzale e quindi avere già una naturale predisposizione ad essere uno spazio riparato e riservato, fanno di questa parte del giardino il luogo ideale per posizionarvi una vasca da utilizzare come piscina e riserva idrica per l'impianto fisso antincendio in quanto l'acquedotto comunale non garantisce nelle 24 ore la pressione e la portata di acqua necessarie per il funzionamento dell'impianto suddetto. Tale manufatto avrà superficie non superiore a mq. 130 come prescrivono i Vigenti Regolamenti, forma ad invaso naturale internamente rivestita con colori terrosi e compatibili con l'ambiente e nel rispetto dei valori esistenti. Le zone circostanti verranno inerbite con piante di tipo strisciante in modo da formare un fitto e bassissimo tappeto a contatto con il terreno e resistente al calpestio. I servizi della piscina saranno ricavati nell'annesso più piccolo adiacente alla piscina stessa.

I piani fuori terra dell'edificio conterranno n° 20 camere con servizi per gli ospiti.

E. Sistemazione del verde.

Il piano di recupero prevede la conservazione del bosco con le stesse caratteristiche di essenze e la sistemazione a giardino all'italiana della zona intorno alla villa, cercando di mantenere la maggior parte delle piante esistenti.

Possiamo distinguere due zone: il bosco ed il giardino nelle immediate vicinanze della villa.

Nel bosco gli interventi consisteranno nell'abbattimento delle piante morte o pericolanti e nella manutenzione o ripristino dei canali di scolo delle acque piovane.

Si ritiene prudente e necessario abbattere le poche piante di acacia e di ailanto: queste essenze sono notevolmente colonizzatrici e potrebbero in futuro divenire pericolose per il complesso arboreo della collina.

Si prevede una cisterna per la raccolta delle acque per annaffiare utilizzando le acque bianche e piovane provenienti da un apposito impianto di recupero. Inoltre si procederà al restauro della piccola grotta artificiale posta nel bosco a destra dell'edificio, recuperando i materiali crollati e rimasti sul posto.

Nella zona giardino il piano di recupero prevede il mantenimento della maggior parte delle piante esistenti, inserite in un giardino all'italiana con siepi di bosso, alloro, lauro, viburno, tino e mirto tagliate a sezione parallelepipedica. I vialetti fra le siepi avranno una larghezza minima di m. 1,50 e saranno corredati di panchine in travertino ed avranno calpestio in ghiaio chiaro; nella zona interna alle siepi

saranno contenute le piante esistenti che resteranno nella loro sede attuale (albero di Giuda, agrifoglio ecc.) e quelle che saranno spostate da altre zone (tiglio, palma, palma a cespuglio, magnolia). Inoltre saranno riutilizzate spostandole le rose antiche che si trovano ai lati della scaletta di ingresso alla villa ed altre annuali o perenni da fiore, per garantire zone fiorite o colorate in ogni stagione dell'anno.

Nel piazzale retrostante alla villa, a ridosso della scarpata che anticipa la collina boscosa, verrà posizionata una piccola costruzione contenente l'ascensore per l'accesso dei disabili all'interrato e la cabina di trasformazione dell'energia elettrica in modo da riunire due accessori in un solo organismo (peraltro ricompresi nel P.d.R. approvato) e rendere l'impatto più basso possibile.

F. *Elencazione della Legislazione Urbanistica (P.d.R. approvazione Del C.C. 59 del 30.06.2009)*

Gli interventi proposti rispettano le norme dei seguenti strumenti urbanistici.

- Piano Territoriale di Coordinamento Provincia di Siena. Approvato con del. C.P. 109 del 20.10.2000.
 - Piano Territoriale di Coordinamento Provincia di Siena. Adottato in data 14.12.2011
 - Legge Regionale n° 1 del 3 Gennaio 2005 (Art. 73)
 - Piano Strutturale del Comune di Montepulciano approvato in data 09.07.2007 con delibera del C.C. n. 63.
 - Regolamento Urbanistico del Comune di Montepulciano approvato in data 29.07.2011 con delibera del C.C. n. 59.
- ed il seguente vincolo:
- Vincolo ai sensi dell'Art. 15 Comma1 del D.lgs. 22 Gennaio 2004, n °42.

G. *Parametri Urbanistici (Tav. n. 20), Modalità di Attuazione (Variante al P.d.R. adozione Del C.C. 23 del 28.03.2012)*

Il compendio, nel Vigente Piano Strutturale è regolato dagli Articoli 32 "*Interventi Strutturali*" e 52 "*Sistema funzionale agricoltura-ambiente-cultura-turismo*" delle Norme Tecniche di Attuazione nonché dagli Articoli n. 6 "*Regolamento Edilizio*", n. 7 "*Invarianti Strutturali*", n. 9 "*Destinazione d'Uso*", n. 11 "*Standard relativi alla destinazione d'uso*", n. 13 "*Dotazione di parcheggi privati in relazione agli interventi*", n. 16 "*Piani Attuativi*", n. 97 "*Aree per attività turistico-ricreativa nel territorio rurale*"

ed infine Appendice A "Glossario", tutti tratti dal Regolamento Urbanistico di recente approvazione.

Trattandosi di un immobile la cui destinazione è stata definitivamente variata da residenziale a turistico ricettivo con l'approvazione del Regolamento Urbanistico di cui sopra, tenuto conto che il volume fuori terra dell'edificio esistente nel progetto di P.d.R. rimane invariato, in quanto tutti i servizi ed complementi dell'attività ricettiva necessari per l'espletamento della nuova funzione verranno realizzati interrati come l'ingresso principale e la reception – ricavati in uno spazio incassato nel terreno compreso tra il seminterrato dell'edificio esistente ed il futuro garage interrato e coperto con vasche vetrate che contribuiranno anche al mantenimento delle condizioni del microclima interno per il benessere degli occupanti – l'area fitness di cui si è precedentemente parlato ed i vani tecnici.

Lo standard da verificare è quello relativo ai parcheggi del fitness in modo che sia compatibile con l'intervento. L'unità di riferimento è la "Superficie utile lorda" (Sul) dell'area fitness.

H. Parcheggi.

I parcheggi a servizio della struttura alberghiera sono stati dimensionati in due fasi: la prima (**Approvazione del P.d.R.**) riguarda la trasformazione della villa residenziale in attività alberghiera secondo l'Art. 68 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano strutturale che prescrive per i piani urbanistici attuativi una dotazione di area, per standard non inferiore a 80 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento per attività terziaria di cui 40 mq/100 mq per parcheggi e 40 mq/100 mq per aree pedonali.

Essendo la SLP (superficie lorda di pavimento) pari a mq. 1.709,00 (relazione illustrativa aggiornata 2009) avremo:

$$\text{mq. } 1709,00 \times 80/100 = \text{mq. } 1367,20 : 2 = \text{mq. } 683,60.$$

Il progetto del P.d.R. prevede un parcheggio interrato pari a mq. 690,44 > mq. 683,60 che è la superficie richiesta dal sopracitato Art. 68 delle N.T.A. del Piano Strutturale. I posti auto sono in numero di 26.

La dotazione di area destinata a parcheggi può essere ridotta di una ulteriore metà, in quanto a confine col compendio che costituisce il P.d.R., a disposizione della attività turistica vi sono circa 5 ha. di terreno di proprietà della Società promittente

l'acquisto della Villa stessa, da utilizzare per la realizzazione di strutture integrative ai sensi dall'Art. 5 del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444.

Infatti è intenzione della Società di cui sopra, una volta concluso l'iter autorizzativo della pratica relativa all'approvazione dell'attività turistica in modo da addivenire all'atto pubblico con la Pia Misericordia di Montepulciano, concordare con l'Amministrazione Comunale un piano attuativo per l'utilizzo dei terreni sopradetti in modo da dotare, sia l'intervento privato che le parti pubbliche confinanti, delle strutture necessarie per un appropriato e coerente utilizzo.

Nella seconda fase (**Variante al P.d.R.**) essendo in vigore il Regolamento Urbanistico del Comune di Montepulciano (del C.C. n. 59 del 29.07.2011) la dotazione di posti auto per le attività turistico-ricettive è regolato dall'Art. 13 del R.U. che prevede n. 2 posti auto ogni 100 m. di Sul (superficie utile lorda) pertanto essendo la Sul, del centro benessere che costituisce la variante al P.d.R. già approvato, pari a mq. 448,21 avremo:

mq. 448,21x2/100 = 9 posti auto che verranno così distribuiti:

- Parcheggi interrati = n. 22 (P.d.R.) + n. 4 (Variante al P.d.R.) = n. 26
- Parcheggi esterni a raso = n. 5 (in area e posizione da definire con l'Amministrazione Comunale) = n. 5

TOTALE = n. 31

La Variante al P.d.R. complessivamente (P.d.R. + Var. P.d.R.) prevede una dotazione di parcheggi pari a 31 che è la quantità richiesta (n. 22+9= 31) delle N.T.A. e del R.U.

Il rispetto dei limiti regionali di permeabilità dei suoli è ampiamente rispettato nell'intervento secondo gli Art.li 25 e 111 del Regolamento Urbanistico.

Le aree all'interno del compendio con pendenza superiore al 30% non rientrano nelle parti interessate dall'intervento; pur tuttavia sarà previsto uno studio approfondito anche di tali zone, in sede esecutiva, al fine di provvedere ad eventuali consolidamenti del terreno con opere di ingegneria naturalistica, a regimare le acque superficiali ripristinando contestualmente i passaggi ed i sentieri oggi non più in uso.

• **Modalità di attuazione.**

L'intervento descritto verrà attuato a seguito di approvazione di un piano attuativo specifico (Variante al P.d.R. già approvato) e successivo permesso di costruire.

Arch. Giancarlo Landi



Chianciano Terme, Giugno 2012

- **Prima stesura:** Maggio 2007.
- **Agg.** Luglio 2008 – Febbraio 2009.
- **Variante:** Dicembre 2011- Giugno 2012.