

Comune di Sansepolcro

Provincia di Arezzo

Piano di recupero "Villa al Castagno"



PROPRIETARIO

Villa Al Castagno S.R.L.

PROGETTISTA

Arch. Domenico Fata

DIRETTORE DEI LAVORI

Arch. Domenico Fata

COLLABORATORE

Arch. Gabriele Bruni

ELABORATO

Norme Tecniche di Attuazione

DATA

Anghiari 29-06-2009

TAVOLA

SCALA

A3

file: realizzati con FORM-Z- 3.9 Numero licenza Z-0200-0055224

Indice N.T.A

Art. 1 GENERALITÀ.

Art. 2 AMBITO INTERESSATO DAL PIANO DI RECUPERO.

Art. 3 ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DI RECUPERO.

Art.4 DISCIPLINA DELL'EDIFICATO STORICO.

Art. 5 DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI.

Art. 5.1 GIARDINO STORICO.

Art. 5.2 SPAZIO DI PERTINENZA DELLA VILLA.

Art. 6 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI.

Art. 7 PRESCRIZIONI.

Art. 8 NORME FINALI.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 GENERALITÀ

Il presente piano di recupero di iniziativa privata viene redatto ai sensi della L.R. 1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni ed in conformità agli Strumenti Urbanistici approvati e adottati dal Comune di Sansepolcro.

Art. 2 AMBITO INTERESSATO DAL PIANO DI RECUPERO

L'ambito del piano di recupero è compreso nel perimetro di intervento di cui alla tav.2 del P.d.R: comprende all'edificio di villa Giovagnoli e gli spazi aperti di pertinenza delimitati dal muro di cinta in pietra.

Art. 3 ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DI RECUPERO

Il presente Piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati:

- A1. Quadro Conoscitivo
- A2. Relazione Urbanistica
- A3. Norme Tecniche di Attuazione
- A4. Documentazione Fotografica
- A5. Elaborati grafici:
 - tav. 1 Stato attuale
 - tav. 2 Individuazione degli interventi

Art.4 DISCIPLINA DELL'EDIFICATO STORICO

Art. 4.1 Interventi edilizi:

Gli interventi edilizi sulla villa si attuano nel rispetto delle normative nazionali e regionali vigenti e della disciplina urbanistica comunale.

Previo parere della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico per la Provincia di Arezzo, potranno essere previsti:

- a) la trasformazione della attuale finestra posta a piano primo del fronte est della villa in porta finestra, come individuata nella tav.03 del presente P.d.R. La trasformazione in porta-finestra consentirà di accedere direttamente, dai locali interni alla villa, alla terrazza dell'ampliamento novecentesco.
- b) la trasformazione, di una delle finestre sul fronte nord dell'ampliamento novecentesco in porta finestra come prevista nella tav.03 del presente P.d.R così da consentire l'accesso diretto agli spazi aperti di pertinenza.
- c) la realizzazione, ai sensi delle vigenti normative in materia di sicurezza antincendio, di una scaletta e di un'apertura che consentano, direttamente dall'esterno, di raggiungere il locale tecnico interrato (caldaia) da parte dei vigili del fuoco. Le dimensioni della scaletta e dell'accesso interrati saranno contenute nei limiti dimensionali richiesti dalla normativa di settore. Materiali, colorazioni e finiture dovranno armonizzarsi con l'edificio storico.

Art. 4.2 Mutamenti di destinazione d'uso

Si conferma il disposto della Variante n. 64.7.5 alla fascia di 200 metri attorno alle mura: *“Per il complesso di Villa Giovagnoli al Castagno è prevista la destinazione a residenza turistica di qualità, nel rispetto delle categorie di intervento previste, oltre che il mantenimento dell'attuale destinazione residenziale”*.

Art. 4.2 Suddivisione dell'unità immobiliare

Al fine di favorire il riutilizzo dell'immobile della villa potrà essere prevista la suddivisione dello stesso in più unità immobiliari. L'individuazione delle stesse unità dovrà essere condotta nel rispetto dei caratteri di valenza storico-architettonici della villa: l'apertura di nuove porte interne all'immobile potrà essere effettuata previa verifica negativa sulla presenza di eventuali pareti affrescate.

Art. 5 DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI

Art. 5.1 Giardino Storico

Corrisponde agli spazi verdi prospicienti il fronte ovest: il disegno del giardino è caratterizzato da vialetti ornati da siepi di bosso, da alberi d'alto fusto con alcune specie di pregio (tasso, cipresso calvo, cipresso, leccio, sequoia) e dalla presenza di sistemazioni paesaggistiche di pregio quali il laghetto, il canneto, la pergola di glicine, la fontana in pietra.

All'interno dell'area, delimitata con retinatura blu all'interno della tav. 2 di piano, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del verde (pulitura, potatura e rinfoltimento delle siepi, eliminazione degli esemplari secchi o malati) e interventi di restauro conservativo relativamente ai manufatti già presenti.

Art. 5.2 Spazio di pertinenza della villa

Comprende gli spazi aperti all'interno dell'area classificata come "Spazio di pertinenza della villa" nella tav.2 del presente P.d.R ; adiacenti all'edificio della villa ed un lembo di terreno confinante col muro di cinta sul lato nord in prossimità dell'accesso carrabile da ripristinare.

All'interno della citata area sono consentiti i seguenti interventi:

- a) ripristino dell'accesso carrabile esistente sul muro di recinzione nord;
- b) ripristino dell'accesso pedonale esistente sul muro di recinzione est;
- c) restauro del viale carrabile interno che congiunge la via Anconetana al viale storico di accesso dalla via Tiberina;
- d) individuazione di aree da destinare a parcheggio e relativi spazi di manovra;
- e) realizzazione di vialetti pedonali con pavimentazione in ghiaia;
- f) realizzazione di interventi di sistemazione del verde;
- g) realizzazione di piscina, locali tecnici e bagni interrati;

a) ripristino dell'accesso carrabile esistente sul muro di recinzione nord: sulla base di accordi con l'Amministrazione Comunale potrà essere ripristinato l'accesso storico presente sul lato nord del muro di recinzione: la riapertura dell'accesso consentirà di ristabilire l'antico collegamento carrabile con la via Tiberina. L'intervento consisterà nella rimozione dell'esistente tamponatura e nel restauro del cancello in ferro battuto esistente.

b) ripristino dell'accesso pedonale esistente sul muro di recinzione est: sulla base di accordi con la proprietà potrà essere ripristinato il passaggio pedonale attualmente chiuso sul muro di recinzione lungo via Anconetana. L'intervento consisterà nella rimozione dell'esistente tamponatura in mattoni e nell'installazione di cancello in ferro battuto.

c) restauro del viale interno che congiunge la via Anconetana all'accesso sulla via Tiberina: la pavimentazione del viale sarà in ghiaia.

d) individuazione di aree da destinare a parcheggio e relativi spazi di manovra: gli spazi a parcheggio potranno essere pavimentati con le stesse specifiche di cui al punto c); potranno essere coperti da pergole ombreggianti (in legno o ferro) con copertura vegetale purché le stesse non costituiscano intralcio a visuali sul giardino e/o sulla villa.

e) realizzazione di vialetti pedonali: la pavimentazione dei vialetti sarà in ghiaia.

f) realizzazione di interventi di sistemazione del verde: in prossimità della villa, sui lati nord ed est, potrà essere individuato, con cordonati o siepi basse, un nuovo disegno del verde.

g) realizzazione di piscina interrata: a nord della villa potrà essere realizzata una piscina interrata con struttura in c.a. ed annessi locale tecnico e bagni interrati secondo le specifiche di cui alla tav. 4.

Art. 6 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi previsti nel presente piano si attuano direttamente, previa presentazione di Permesso a Costruire.

Art. 7 PRESCRITTIVITA' DEGLI INTERVENTI

Hanno *valore prescrittivo*:

- a- gli interventi previsti dal presente piano sull'edificio di villa Giovagnoli;
- b- il mantenimento dell'impianto del giardino storico come definito all'art. 5.1;
- c- il posizionamento della piscina e dei locali interrati annessi nell'area, individuata come "Area dove sarà realizzata la piscina e i locali interrati annessi nella tav.02 del presente P.d.R."

Hanno *valore non prescrittivo*:

- a- il posizionamento dei parcheggi all'interno dello spazio di pertinenza della villa così come definito all'art. 5.2 delle presenti NTA;
- b- la viabilità pedonale e carrabile all'interno dello spazio di pertinenza della villa così come definito all'art. 5.2 delle presenti NTA.

Art. 8 NORME FINALI E SALVAGUARDIE

Per tutto quanto non specificato nelle presenti NTA, valgono le disposizioni previste dalla strumentazione urbanistica vigente.