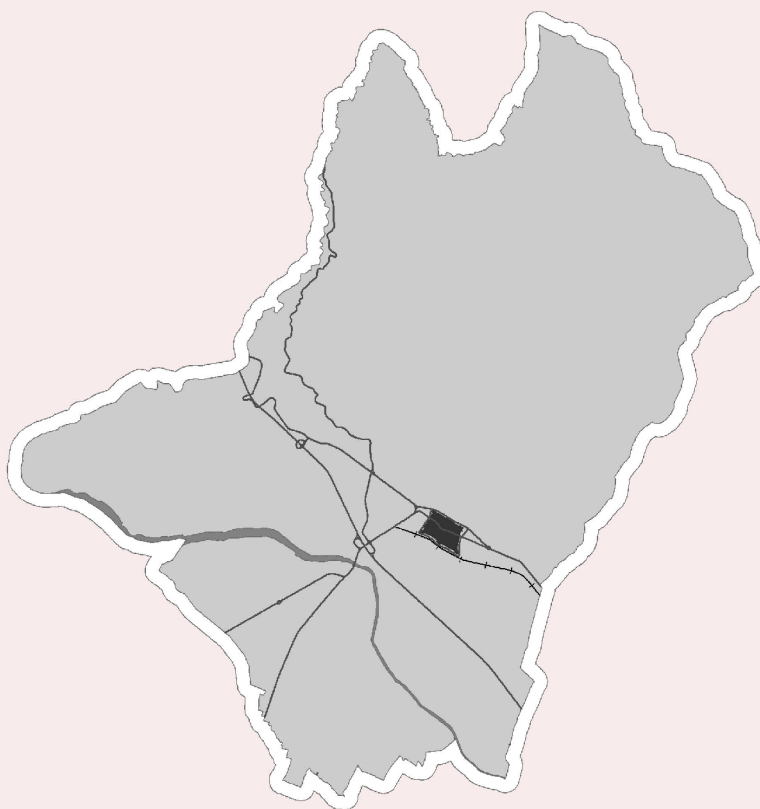




COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)



PIANO DI RECUPERO "VILLA AL CASTAGNO" CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.R.G.

SINDACO
Prof. Franco Polcri

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Ing. Fabrizio Innocenti

DIRIGENTE DELL'UFFICIO URBANISTICA:
Arch. Antonio Coletti

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
E REDAZIONE DEGLI ELABORATI DELLA VARIANTE:**
Arch. Maria Luisa Sogli

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Geom. Andrea Franceschini

ELAB.
2V

**Norme tecniche di attuazione
Stato attuale e modificato**

**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DI "VILLA GIOVAGNOLI" o VILLA
AL CASTAGNO" CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.R.G. – NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

Di seguito si riportano le fotocopie delle N.T.A. - Stato attuale della "Variante della Fascia dei 200 metri dalle mura urbane" approvata con D.G.R. n. 12553 del 30 dicembre 1993.

ESTRATTO DELLE N.T.A. - STATO ATTUALE RELATIVA ALLA VARIANTE N 64 AL P.R.G.
DI ADEGUAMENTO AL PROGRAMMA DENOMINATO "CONTRATTO DI QUARTIERE II":

Variante N. 64.7.5 approvata con D.C.C. n. 139 del 30 settembre 2008

Integrazione all'art. 19 delle NTA della fascia di 200 metri attorno alle Mura: DESTINAZIONI D'USO:

"Per il complesso della 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".

N.T.A. - STATO MODIFICATO

(Le parti modificate sono scritte in grassetto).

Integrazione all'art. 13 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA delle N.T.A. della "Variante al P.R.G. della Fascia di 200 metri attorno alle mura"

"Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti tali nell'allegato della L.R.T. n. 59/80. Per gli edifici classificati VAA sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia del tipo D1 con vincolo tipologico; essi quindi non possono portare all'alterazione del meccanismo distributore principale (scale esterne ed interne) che deve continuare a svolgere il proprio ruolo funzionale nell'integrità architettonica originaria. **Per l'edificio di "Villa Giovagnoli" o "Villa Collacchioni al Castagno" ricadente nel foglio catastale n. 71, particella n. 168, è ammessa la trasformazione di due delle finestre esistenti in porta finestra (di cui una sul fronte sud-est del corpo principale della villa e l'altra sul fronte nord-est dell'ampliamento novecentesco ad un solo piano) come previsto nella tavola n. 03 del P.d.R. di "Villa al Castagno" approvato con D.C.C. n..... del**).

..."

Integrazione all'art. 18 – VERDE PRIVATO DI INTERESSE AMBIENTALE delle N.T.A. della "Variante al P.R.G. della Fascia di 200 metri attorno alle mura"

La tav. 1V del P.d.R. di iniziativa privata del complesso di "Villa Giovagnoli" o "Villa al Castagno" con contestuale Variante al P.R.G., approvato con D.C.C. n. del, ha individuato come "verde privato di interesse ambientale" il giardino e gli spazi di pertinenza della Villa Giovagnoli ricadenti nelle particelle 167 e 168 del foglio catastale n. 71; all'interno di tale area sono consentiti gli interventi previsti dal citato P.d.R..

In particolare si prescrive che:

- l'area individuata come "Giardino storico" nella tavola n. 02 del P.d.R. citato venga sottoposto esclusivamente ad interventi di manutenzione e restauro, con conservazione degli elementi di arredo del giardino e delle formazioni vegetazionali di pregio ivi presenti; venga prevista la conservazione integrale del muro di cinta con possibilità di riaprire gli ingressi originari oggi ritamponati e ancora riscontrabili da documentazione fotografica. Il Giardino storico potrà essere destinato inoltre ad un uso saltuario pubblico per eventi culturali e ricreativi (concerti di musica classica, piccole rappresentazioni teatrali ecc.) compatibili con i caratteri dello stesso giardino ed a seguito di apposite intese tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale da formalizzare nell'ambito di apposita convenzione;
- la piscina ed i locali interrati di servizio dovranno avere posizione, forma e dimensioni massime conformi a quanto previsto nelle tavole 02 e 04 del P.d.R. citato; sul lato ovest dello spazio in cui sarà collocata la piscina, potrà essere realizzata una siepe di essenze analoghe a quelle delle siepi del giardino storico con funzione di schermatura della piscina verso l'area del giardino, senza realizzazione di ulteriori opere fisse (quali ad esempio il muro previsto in un precedente progetto); le pavimentazioni attorno alla piscina e al di sopra dei locali di servizio interrati siano realizzate in legno o pietra o materiali similari alla pietra, evitando l'uso del cotto;
- le aree da destinare a parcheggio privato vengano localizzate esclusivamente nella porzione dello "Spazio di pertinenza della villa", di cui alla tavola n. 02 del P.d.R. citato, posta ad est dell'edificio della villa e ad est e nord dell'area in cui è prevista la realizzazione della piscina; le sistemazioni a terra dei parcheggi

saranno realizzate a prato o in ghiaietto.

La citata tav. 1V individua inoltre, in conformità con il Piano Strutturale adottato con D.C.C. n. 36 del 17.04.2009, un'area classificata come "*viale storico di accesso a Villa Giovagnoli*", non compreso nel perimetro dell'area oggetto del citato P.d.R., ma per il quale si prescrive comunque la conservazione dell'assetto piano - altimetrico (sezione stradale in rilevato e relative scarpate) e della vegetazione arborea che lo fiancheggia.

Integrazione all'art. 18 – VERDE PRIVATO DI INTERESSE AMBIENTALE delle N.T.A. della "Variante al P.R.G. della Fascia di 200 metri attorno alle mura" come modificata dalla "Variante n. 64 al P.R.G. di adeguamento al programma denominato Contratto di quartiere II"

Per il complesso della 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. **Nei casi in cui i progetti di riuso o nuovi Piani di Recupero comportino il frazionamento dell'edificio in più unità funzionali con incremento del carico urbanistico le superfici necessarie per assicurare lo standards dei parcheggi pubblici potranno essere reperite al di fuori dell'area interessata dal complesso di Villa Giovagnoli al Castagno (particelle 167 e 168 del foglio catastale n. 71), nell'area a parcheggio pubblico in corso di potenziamento (con progetto di iniziativa pubblica) a nord dello stesso complesso di Villa Giovagnoli. Il rilascio dei titoli abilitativi per progetti di riuso o i nuovi Piani di Recupero, che comportino il frazionamento dell'edificio in più unità funzionali con incremento del carico urbanistico, devono pertanto prevedere la monetizzazione di tali standards.**

Tali progetti di riuso o nuovi Piani di Recupero potranno inoltre prevedere un utilizzo solo temporaneo dell'attuale ingresso al giardino da via Anconetana come accesso carrabile, fino a quando non venga predisposta una soluzione alternativa che garantisca condizioni di maggiore sicurezza (quale ad esempio la possibilità di riutilizzare come accesso carrabile l'originario ingresso a nord sulla testata del "*viale storico di accesso alla Villa Giovagnoli*" individuato nella tavola 1V del P.d.R. di iniziativa privata del complesso di "Villa Giovagnoli" o "Villa al Castagno" con contestuale Variante al P.R.G., approvato con D.C.C. n. del). Dal momento in cui sarà possibile usufruire di tale alternativa l'accesso da via Anconetana potrà essere destinato esclusivamente ad accesso pedonale. Tale regolamentazione degli accessi dovrà essere oggetto di specifica Convenzione o atto d'obbligo in sede di rilascio di titoli abilitativi o di approvazione di nuovi Piani Attuativi. Per l'uso temporaneo carrabile dell'accesso su via Anconetana dovranno comunque essere assicurate tutte le opere per un'immissione più agevole ai veicoli in ingresso ed in uscita dalla villa e per garantire adeguate condizioni di sicurezza ai transiti sulla via Anconetana.