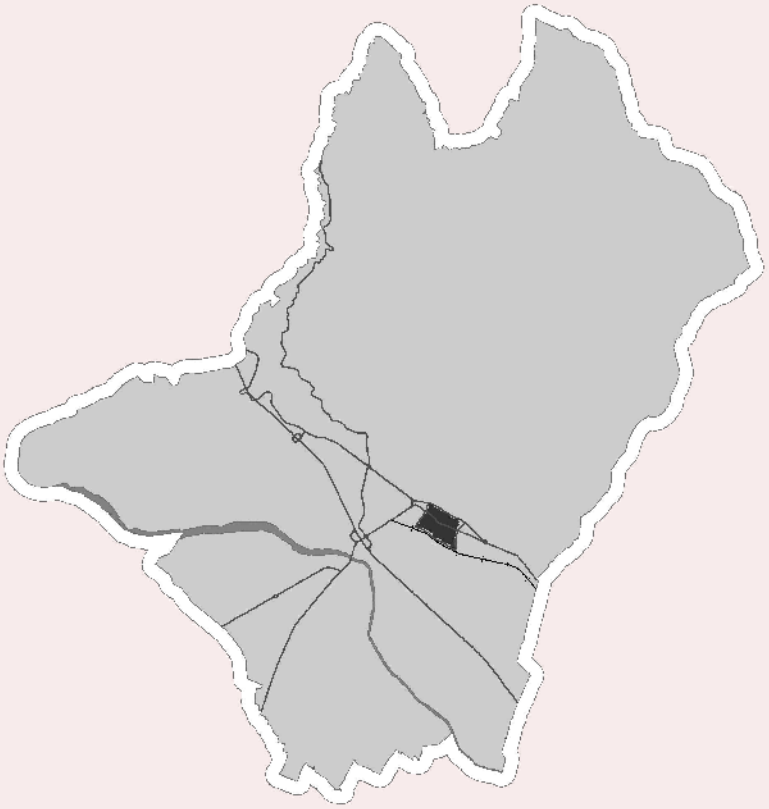
COMUNE DI SANSEPOLCRO
(Provincia di Arezzo)



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 - Versione definitiva

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.

"ART. 8 - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI IN BASE AL VALORE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE

Gli edifici esistenti sono classificati nel modo seguente.

a) edifici di valore architettonico e ambientale VAA:
edifici che per caratteristiche tipologiche, per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per epoca e per criteri di inserimento nel tessuto urbano costituiscono componenti importanti della morfologia urbana;

b) edifici di scarso valore architettonico e ambientale SVAA:
edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o presentanti parziali alterazioni rispetto al carattere originario;

c) edifici di interesse architettonico e ambientale IAA:
edifici di vecchia o recente costruzione caratterizzati da volumi elementari, copertura a capanna o a padiglione, aperture assiali su superfici intonacate;

d) edifici di valore architettonico e ambientale nullo VN:
edifici di più recente formazione, del tutto privi di valore architettonico o, se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

ART. 9 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI

Le categorie di intervento sono desunte con opportune integrazioni dalla LR. n°59/80. Esse sono:

A) Manutenzione ordinaria
B) Manutenzione straordinaria
C) Restauro e risanamento conservativo
D) Ristrutturazione edilizia (DI, D2, D3)
E) Demolizione

ART. 10 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti tali dall'allegato della LR. n°59/80.
Per gli edifici classificati di VAA e di SVAA il rinnovamento. e la sostituzione delle finiture devono essere realizzati per mezzo dì materiali, tecniche e risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari.

ART. 11 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti dall'allegato della LR. N°59/80.
Per gli edifici classificati di VAA e di SVAA gli interventi di cui al presente articolo devono corrispondere alle seguenti modalità:

1 Intonaci:
devono essere realizzati del tipo "civile" (con esclusione di quelli plastici o sintetici), mediante formazione di arricciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce (grassello a grana fine tirato a pialletto seguendo l'andamento della muratura).

Qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato è fatto obbligo di ripristinare la facciata ad intonaco, con esclusione quindi di finiture con pietrame o mattone "a faccia vista".

Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona.

Qualora l'edificio sia stato originariamente in pietra "a faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario. In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti a cemento". È consentita la finitura "a rasa pietra" con malta di calce.

2.1 Infissi esterni:

in legno verniciato o in castagno naturale nelle sezioni, sagome e partiture originarie (con esclusione di essenze legnose della famiglia delle pinacee come il Douglas o il pino di Svezia con finitura al naturale).

Negli edifici di VAA e di SVAA è ammessa la formazione di infissi in legno verniciato.

1. Dispositivi di oscuramento esterni:

non sono ammessi per tutti gli edifici di VAA che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista o in intonaco (in questi casi il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo dello "scuretto" interno).

Negli altri casi è ammessa la formazione di persiane nelle forme tradizionali, di costruzione artigianale. 2. Porte esterne:

devono essere nelle forme tradizionali in legno verniciato (con specchiature, a superficie unita o a grandi doghe. orizzontali).

Non è ammessa la formazione di pensiline a protezione della porta di ingresso e delle finestre, sia nelle forme pseudotradizionali "alla fiorentina", sia realizzate con tegole aggettanti incastrate direttamente nel muro, sia con elementi plastici ondulati.

3. Definizione architettonica delle aperture:

nelle operazioni di manutenzione o restauro delle facciate è vietata l'aggiunta di lastre in travertino o marmo per bordatura delle aperture.

Sono ammesse le definizioni architettoniche tradizionali (con eventuale tinteggiature del bordo dell'apertura differenziata rispetto a quella delle superfici piane) e con formazione di davanzali in pietra o in marmo con spessore minimo di cm 8.

3-1 Rifacimento della sistemazione esterna:

comprende un insieme di elementi sia di arredo funzionale sia di decoro e di definizione ambientale che per la loro significatività devono essere, per quanto possibile, conservati e ripristinati nelle forme tradizionali.

1. Pavimentazione o marciapiedi girocasa:

quando la sua realizzazione è indispensabile per. motivi igienico funzionali, dovrà essere eseguita in lastre di pietra tradizionali

2. Arredo vegetazionale:

è obbligatorio il mantenimento e il ripristino delle alberature di alto fusto esistenti.

Le essenze arboree, quelle arbustive e l'arredo vegetazionale in genere devono essere scelte fra quelle maggiormente legate all'ambiente (vedi successivo articolo 17).

3.Recinzioni:

dovranno essere mantenute o per quanto possibile riprese le forme e i materiali delle recinzioni originarie, con esclusione di interventi successivi che ne abbiano alterato il tipo.

Eventuali sostituzioni di cancelli o cancellate in ferro dovranno essere realizzate in forme semplici in metallo verniciato con esclusione di forme pseudotradizionali.

Per la realizzazione di nuove recinzioni sono ammesse quelle costituite da muri, da muri sormontati da cancellate o da siepi, da siepi.

•4.1 Rifacimento dei rivestimenti interni ed esterni

2. Rivestimenti interni:

Sono ammessi nei servizi igienici e nelle cucine.

3. Rivestimenti esterni:

devono essere ripristinati eventuali zoccolature intonacate, marcapiani e/o angolari dipinti o a intonaco in rilievo quando preesistenti.

5.1 Rifacimento del manto di copertura:

deve essere realizzato nelle forme, dimensioni, quote di imposta e materiali originari o tradizionali.

1. Manto di copertura:

negli edifici di VAA deve essere realizzato in embrici e coppi con recupero ove possibile del materiale originario.

2. Gioghetto (o finitura del tetto sui fronti laterali):

da ripristinare nelle forme tradizionali a seconda delle situazioni preesistenti.

3. Gronda:

deve essere realizzata nella forma e tipo (lastre di pietra, intonacate, a correnti e tavole di legno e/o tavelle, cornicione elaborato) e aggetto originari.

Sono ammessi gli interventi classificati nell'allegato della L.R. n°59/80 dal n°6 al n°10; in parti colare per quanto concerne il rifacimento o l'installazione di impianti di ascensori o montacarichi la loro localizzazione dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario.

11.1 Installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare:

è ammessa l'introduzione di bagni e cucine realizzati in modo da non alterare l'impianto distributivo-originario.

E' ammassa in rapporto all'introduzione di servizi igienici la formazione di un'apertura esterna di dimensioni massime 60x60.

12.1 Realizzazione di chiusure o di aperture interne:

negli edifici di VAA sono ammesse solo se non modificano lo schema distributivo originario.

1. Aperture esterne:

negli edifici di VAA è prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e nella localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue.

Nel caso di facciata storicamente stratificata (riconfigurata con interventi successivi) non è ammesso aprire finestrature tamponate appartenenti alla stesura originaria nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva configurazione architettonica. È ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata.

13.1 Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione:

è ammesso a condizione che sia rispettato l'aspetto architettonico dell'edificio e non sia alterato, se non in misura limitata e circoscritta, l'apparato costruttivo originario.

H.l Costruzione di vespai e scannafossi:

gli scannafossi introdotti su fronti laterali dell'edificio devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante lastronato in pietra tradizionale.

ART. 12 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli definiti tali dall'allegato della LR. n° 59/80.

Per gli edifici classificati di VAA e di SVAA gli interventi di restauro che comprendono le operazioni descritte all'articolo precedente devono essere uniformati alle disposizioni ivi contenute.

1.1 Rinnovo strutturale del tetto

Negli edifici classificati di VAA e di SVAA ne è ammessa anche l'integrale sostituzione alla condizione che sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali; per la struttura principale è

ammesso anche l'impiego di travi "uso Trieste" e, per l'orditura secondaria, di correnti in abete segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli spigoli.

E' in ogni caso ammessa la formazione, sotto il manto di copertura, di strati coibenti termoisolanti.

1.2 Rinnovo strutturale dei solai

Le indicazioni di cui al punto precedente valgono per. le operazioni relative al rinnovo strutturale dei solai in legno.

Nel rinnovo strutturale dei solai, è in ogni caso ammessa la formazione della soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.

1.3 Rinnovo scale

Negli edifici classificati di VAA e di SVAA ne è ammessa anche l'integrale sostituzione alla condizione che sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali:

ART. 13 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti tali nell'allegato della L.R. n59/80.

Per gli edifici classificati di 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 gli edifici classificati di SVAA sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia del tipo D1 come definiti al comma precedente e del tipo D2 secondo le seguenti modalità:

- *non è ammessa la costruzione di servizi igienici in ampliamento volumetrico;*
- *rialzamento dell'ultimo piano, sempre che questo risulti abitato, fino ad una quota non superiore a cm 30 -rispetto all'esistente, con obbligo di mantenimento del tipo di copertura originaria (forma, dimensioni, materiali e finiture) al solo fine di adeguamento alle norme sulle costruzioni antisismiche.*
- *è prescritto in ogni caso il mantenimento dei caratteri architettonici della facciata (aperture, materiali, finiture) o il ripristino di quelli originari nel caso di alterazioni recenti.*

Per gli edifici classificati di IAA sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia del tipo D1 come definiti al secondo comma del presente articolo e del tipo D2 secondo le seguenti modalità.

- *è ammessa, una tantum, la costruzione di servizi igienici in ampliamento volumetrico, fino ad una superficie massima di mq 12 per unità immobiliare, purché in aderenza all'edificio, con esclusione del fronte principale prospiciente lo spazio pubblico, e in conformità alle caratteristiche architettoniche (materiali e finiture esterne);*
- *rialzamento dell'ultimo piano, sempre che questo risulti abitato, fino ad una quota non superiore a cm 30 rispetto all'esistente, con obbligo di mantenimento del tipo di copertura originaria o tradizionale (per forma, dimensioni, materiali e finiture, a padiglione o capanna) al solo fine di adeguamento alle norme sulle costruzioni antisismiche;*
- *nel rispetto dei caratteri architettonici della facciata originaria è ammessa l'apertura di nuove finestre purché di forma uguale o conforme a quelle esistenti e in simmetria con il disegno dei fronti. E' ammesso altresì il prolungamento dei balconi esistenti, nel rispetto della profondità originaria, e la costruzione di nuovi balconi per conferire simmetria al disegno originario del fronte.*

Per gli edifici di valore architettonico e ambientale nullo VN sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia del tipo D1, D2 (come definiti" al paragrafo precedente) e D3, demolizione con ricostruzione senza aumento della SUL (vedi articolo 4) e tutti gli altri interventi così come definiti all'articolo 9 delle presenti Norme.

[…]

ART. 17 - ALBERATURE E A VERDE DI ARREDO

E' vietato abbattere gli alberi di alto fusto esistenti fatta eccezione per quelli ricadenti nell'area strettamente necessaria per l'esecuzione dei lavori o per quelli di specie considerate in contrasto con l'ambiente.

Compete ai proprietari la regolare manutenzione delle aree alberate e a verde, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità naturali, la cura degli esemplari malati.
Nelle sistemazioni esterne dovranno essere scelti gli alberi, gli arbusti e l'arredo vegetazionale in genere maggiormente legati all'ambiente tradizionale.
Lungo le strade pubbliche e nei parcheggi dovranno essere piantati alberi con i seguenti criteri:
a) l'asse dell'alberatura deve distare almeno 50 cm dal ciglio del marciapiede;
b) alla base del tronco deve essere lasciato uno spazio non pavimentato di dimensioni idonee;
c) la distanza dovrà essere relazionata al prevedibile sviluppo della chioma in modo da assicurare una quinta continua;
d) le alberature consigliate sono le seguenti:

Acer platanoiodes (acero riccio)
Alnus cordata (ontano napoletano)
Carpinus betulus (carpino bianco)
Celtis australis (bagolaro)
Gitigko biloba (gingko)
Juglans regia (noce)
Platanus (tutte le varietà platano)
Poputus alba (pioppo bianco)
Quercus ilex (leccio)
Quercus robur (farnia)'
Robinia pseudoacacia (robinia)
Sorbus aria (sorbo montano)
Tilia (tutte le varietà tiglio)

In ogni caso sono comunque vietate tutte le varietà dei seguenti alberi, ad eccezione del completamento o della sostituzione nei filari o nelle aree esistenti:

Araucaria araucana (araucaria)
Cedrus atlantica (cedro dell'Atlante)
Cedrus deodara (cedro dell'Himalaya)
Cedrus libani (cedro del Libano)
Cìhamaecyparìs lawsoniana (cipresso di Lawson)
Chamaeciparis nootkatensis (cipresso di Nootka)
Cupressus arzsonica (cipresso dell'Arizona)
Cupressus macrocarpa (cipresso di Monterey)
Juglans nigra (noce americano)
Picea excelsa (abete rosso)
Picea glauca (abete americano)
Pinus excelsa (pino d'Aleppo)
Pinus nigra (pino austriaco)
Pinus pinaster (pino marittimo)
Pinus silvestris (pino silvestre)
Taxodium ascendens (cipresso calvo piramidale)
Taxodium distichum (cipresso calvo)
Thuia occidentalis (tuia del Canada)
Thuia plicata (tuia gigante)
Tsuga heterophylla (tsuga occidentale)

ART. 18 - VERDE PRIVATO DI VALORE AMBIENTALE

La Tavola n°l di progetto individua le aree che ri vestono interesse ambientale per le sistemazioni a verde di carattere storico o per la presenza di alberature di pregio o di porzioni di tessuto agricolo con permanenza delle coltivazioni tradizionali (filari di vite maritata, orti domestici, alberi da frutto).
Qualsiasi intervento che modifichi la situazione attuale per tali aree, riguardante opere edilizie (recinzioni, pavimentazioni etc.) o alberature di alto fusto, deve essere oggetto di autorizzazione.

La realizzazione di nuovi annessi è subordinata, oltreché agli indici di cui all'articolo 15 delle presenti Norme, alle seguenti prescrizioni:

- *nel caso di annessi esistenti che si intendano conservare non sono ammesse nuove costruzioni (annessi e tettoie) separate ma solo l'eventuale ampliamento dell'esistente;*
- *le tettoie non potranno coprire più di 1/40 della superficie inedificata del lotto.*

Sono ammesse serre stagionali solo se realizzate con strutture completamente amovibili e comunque con un rapporto di copertura non superiore a 1 /20 dell'area a verde."

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 …….).**

Ulteriori prescrizioni derivanti dagli esiti della procedura di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 308 del 28/10/2009:

- **In fase di presentazione dei progetti per l'attuazione del P.d.R., se previsti usi a terziario o servizi quali residenza turistica di qualità, dovrà essere presentata idonea documentazione di impatto acustico che tenga conto sia degli eventuali impianti tecnologici che saranno installati che delle destinazioni d'uso. Nel caso di uso esclusivamente residenziale dovranno comunque essere considerati i requisiti di cui al D.P.C.M. 05/12/1997 (di competenza ASL).**
- **In fase di cantiere, visto il posizionamento dei recettori sarà necessario acquisire l'autorizzazione alla deroga dei limiti per attività di cantiere ai sensi della D.C.R.T. n. 77/2000.**
- **I progetti in attuazione del presente P.d.R. dovranno prevedere soluzioni per l'allacciamento alla pubblica fognatura (scegliendo tra il collettore che attraversa la proprietà, la fognatura mista di via dei Molini e quella di Piazza Gramsci) e per l'allaccio all'acquedotto (da via dei Molini o da via Anconetana) preventivamente concordate con Nuove Acque.**

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 ulteriore 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 plano - altimetrico (sezione stradale in rilevato e relative scarpate) e della vegetazione arborea che lo fiancheggia.

Ulteriori prescrizioni derivanti dagli esiti della procedura di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 308 del 28/10/2009:

a) **Il lastricato in pietra previsto a corredo della piscina dovrà essere limitato al solo lato parallelo al muro di cinta, avvicinando il più possibile il prato e la vegetazione alla vasca.**
b) **La fattibilità dell'accesso ai locali tecnici, previsto in adiacenza all'edificio principale, così come i nuovi accessi da aprire nel muro di cinta, di cui alla tavola 02 del P.d.R., dovrà essere valutati in modo più approfondito in fase di presentazione dei progetti per l'attuazione del P.d.R..**
c) **In fase di rilascio del permesso a costruire dovrà essere prescritto che la gestione e la manutenzione della zona verde e del laghetto sia effettuata in maniera tale da evitare infestazione da insetti e/o animali nocivi (zanzare, rettili, ecc.); l'acqua ad uso irriguo della cisterna interrata sia gestita in modo da evitare possibili contaminazioni da legionella e/o altri microrganismi patogeni rilevanti per la salute umana.**

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. 140 del 14/11/2009. 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.