COMUNE DI CRESPINA LORENZANA

PIANO DI RECUPERO RQ 28

PROGETTO DI MESSA IN SICUREZZA E RECUPERO DI VILLA SANTERNETTI

VIA SAN ROCCO

E AMPLIAMENTO DI VILLA REY

VIA BUGALLO, 1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Committente: MASSIMILIANO FABBRO

Progettista: Dr. Arch. Andrea Martinelli

Collaboratori: Geom. Stefano Bendinelli

Geom. Nino Caroti

INDICE

Art. 1 – *Indicazioni generali* *PAG. 2*
Art. 2 – *Elaborati costituenti il Piano di Recupero* *PAG. 2*
Art. 3 – *Prescrizioni particolari di R.U. vigente* *PAG. 3*
Art. 4 – *Interventi previsti* *PAG. 4*
Art. 5 – *Modalità attuative e tempi di attuazione* *PAG. 4*
Art. 6 – *Individuazione dei fenomeni di degrado* *PAG. 5*
Art. 7 – *Norme tecniche per gli interventi a scala edilizia* *PAG. 6*
Villa Santernetti *PAG. 6*
Villa Rey *PAG. 7*
L'autorimessa *PAG. 8*
Le aree esterne *PAG. 8*
Art. 8 – *Dati complessivi del Piano di Recupero* *PAG. 8*
Art. 9 – *Elementi prescrittivi ed indicativi* *PAG. 11*
Art. 10 – *Varianti al Piano di Recupero* *PAG. 12*
Art. 11 – *Cessione di aree* *PAG. 12*
Art. 12 – *Compatibilità in rapporto a situazioni di fragilità territoriale.* *PAG. 12*
Art. 13 – *Rapporti con l'Amministrazione Comunale* *PAG. 12*
Art. 14 – *Validità del Piano di Recupero* *PAG. 13*

Art. 1 - *Indicazioni generali*

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione costituiscono il regolamento integrativo alla Variante al R.U. (Regolamento Urbanistico) del Comune di Crespina Lorenzana, che identifica, all'interno della tavola n. 5 "*Sistema di collina*", l'area oggetto di riqualificazione, denominata R.Q. n. 28, in riferimento all'art. 74 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) vigenti.

Le seguenti norme costituiscono il riferimento:

- per gli ampliamenti di villa Rey, derivanti sia dal recupero della superficie utile lorda (Sul) ottenuta dalla demolizione delle superfetazioni di villa Santernetti, sia dalla normativa vigente;
- per la tutela paesaggistica;
- per gli interventi di riqualificazione ambientale sugli spazi esterni di pertinenza.

Il Piano di Recupero in oggetto risulta di iniziativa privata.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, si richiamano le disposizioni riportate nella Variante parziale al Regolamento Urbanistico e le relative N.T.A. del territorio di Crespina approvate con Delibera n. 32 del 25.07.2019 e pubblicate sul Bollettino Ufficiale della regione Toscana n. 41 del 09.10.2019, nonché le Leggi Regionali e Statali di riferimento vigenti alla data di approvazione del presente Piano.

Art. 2 – *Elaborati costituenti il Piano di Recupero*

Il Piano di Recupero RQ n. 28 è costituito dai seguenti elaborati:

A) Elaborati Generali

a) Relazione storico-artistica-tecnica;
b) Documentazione fotografica;
c) Documentazione catastale;
d) Relazione Tecnica-illustrativa;
e) Disciplina tecnica;
f) Richiesta di applicazione dell'istituto di monetizzazione di standard urbanistici pubblici;
g) Norme Tecniche di Attuazione;
h) Studio di fattibilità geologica;
i) Scheda per il deposito e certificazione dell'adeguatezza delle indagini geologiche ai sensi del D.P.G.R. 5/R del 30.01.2020;
j) Attestazione di compatibilità degli elaborati progettuali alle indagini geologiche ai sensi del D.P.G.R. 5/R del 30.01.2020;
k) Relazione dell'agronomo per verifica art. 29.9 delle NTA del PTC della Provincia di Pisa;
l) Convenzione.

B) Elaborati Grafici specifici

Tavola n° 01	Planimetria generale con vincolo boschivo, estratto di mappa catastale, carta dei vincoli, planimetria generale CTR, estratto del RU, scala 1:2000;
Tavola n° 02	Planimetria generale stato attuale, modificato e sovrapposto, scala 1:500;
Tavola n° 03	Planimetria generale stato di progetto, rilievo strumentale del terreno con quote altimetriche, schema fognature, verifica parcheggi L. 182/89 s.m.i e verifica di D.C.R.T. 230/94
Tavola n° 04	Ipotesi cronologica di costruzione e ampliamento di villa Santernetti
Tavola n° 05	Villa Santernetti - Stato attuale - piante, prospetti e sezioni, scala 1:200;
Tavola n° 5a	Villa Santernetti - Stato attuale - piante, prospetti e sezioni, con calcolo superfici aeroilluminanti, scala 1:200;
Tavola n° 06	Villa Santernetti – stato di progetto - piante, prospetti e sezioni, scala 1:200;
Tavola n° 6a	Villa Santernetti – stato di progetto - piante, prospetti e sezioni, con calcolo superfici aeroilluminanti, scala 1:200;
Tavola n° 07	Villa Santernetti - Stato sovrapposto - piante, prospetti e sezioni, scala 1:200;
Tavola n° 07	Villa Santernetti - Stato sovrapposto - piante, prospetti e sezioni, scala 1:200;
Tavola n° 08	Villa Santernetti – Calcolo SUL delle parti demolite – piante, prospetti e sezioni, scala 1:200;
Tavola n° 09	Villa Rey - Stato attuale - piante, prospetti e sezioni, scala 1:200;
Tavola n° 10	Villa Rey - Progetto - piante, prospetti e sezioni, scala 1:200;
Tavola n° 11	Villa Rey - Stato sovrapposto - piante, prospetti e sezioni, scala 1:200;
Tavola n° 12	Annesso villa Rey/autorimessa - stato attuale, progetto e sovrapposto – planimetria generale, pianta, prospetti e sezioni, assonometria, scala 1:200;
Tavola n° 13	Foto stato attuale e simulazione per l'inserimento del progetto di villa Santernetti, viste assonometriche del progetto di villa Santernetti e di villa Rey.

Art. 3 – *Prescrizioni particolari di R.U. vigente*

Per il Piano di Recupero in oggetto, le N.T.A. del R.U. vigente, all'art. 74, comma 5, lettera a4, individua i seguenti interventi e le seguenti prescrizioni:

R.Q. n.28 – Tav. n.5 – "Sistema di collina"

sostituzione edilizia Tr7, sugli annessi esistenti e superfetazioni di villa Santernetti, con recupero sino al 100% della Superficie utile Lorda in aggregazione al corpo di fabbrica della Villa Rey, il tutto nel rispetto tipologico formale del fabbricato per forma e per materiali costitutivi quali infissi, manto di copertura coloritura ecc). L'intervento di cui sopra è subordinato al contestuale recupero estetico funzionale della Villa Santernetti.

Realizzazione di autorimesse pertinenziali in ampliamento di quelle esistenti per

una SUL massima di 90 mq;

riqualificazione ambientale sugli spazi aperti di pertinenza;

All'interno del perimetro dell'RQ sono ammesse realizzazioni di viabilità di collegamento tra villa Rey e villa Santernetti, rispettando le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area;

destinazione: residenziale.

La proposta progettuale del presente Piano di Recupero trova i suoi presupposti nel recupero "filologico" della villa Santernetti attraverso il suo restauro e risanamento conservativo e strutturale al fine del riuso del patrimonio edilizio esistente; gli ampliamenti di villa Rey dovranno avere tutte le caratteristiche decorative ed ornamentali coerenti con il fabbricato esistente nel rispetto dei suoi canoni stilistici.

Art. 4 – *Interventi previsti*

Nell'ambito del presente Piano di Recupero sono previsti i seguenti interventi:

- Demolizione delle superfetazioni di villa Santernetti rappresentati nella tavola 8;
- Restauro e recupero di villa Santernetti;
- Ampliamenti di villa Rey in relazione al recupero della SUL demolita relativamente alle superfetazioni di villa Santernetti;
- Ampliamento dell'autorimessa di villa Rey;
- Sistemazione degli spazi esterni di villa Santernetti e villa Rey.

Art. 5 – *Modalità attuative e tempi di attuazione*

Tutti gli interventi previsti, di cui agli articoli precedenti, fanno parte di due unità minime di intervento (UMI) tra loro funzionalmente coordinate.

La **prima unità minima di intervento** prevede:

- per **villa Santernetti**, la messa in sicurezza ed il consolidamento strutturale del fabbricato, la demolizione dei volumi che hanno alterato l'equilibrio formale della villa, il restauro e/o la realizzazione di tutti gli infissi esterni nelle stesse modalità di quelli originali, il restauro e recupero delle facciate e dei suoi elementi decorativi;
- per **villa Rey**, la realizzazione delle superfici utili lorde in ampliamento relative alla villa e la realizzazione dell'autorimessa in ampliamento a quella esistente.

La **seconda unità minima di intervento** prevede:

- il recupero e il restauro degli interni di villa Santernetti, compreso gli intonaci, i pavimenti, gli infissi, gli apparati decorativi;

- il recupero delle pertinenze di villa Santernetti (giardino e le sistemazioni esterne) compreso gli accessi alla villa;
- la riqualificazione ambientale delle aree circostanti di attinenza sia alla villa Santernetti che alla villa Rey.

Le due unità di intervento possono essere consecutive nel corso di validità del Piano di Recupero o contemporanee.

A seguito dell'approvazione del Piano di Recupero gli interventi previsti potranno essere effettuati nel corso di validità del Piano di Recupero e i singoli interventi potranno essere realizzati su presentazione di Segnalazione di Inizio Attività (SCIA) ai sensi della Legge Regionale 65/2014 e s.m.i., artt. 134 e 135 o Comunicazione di Inizio Lavori per opere assoggettabili ad attività edilizia libera.

Il tutto, secondo quanto previsto dalla normativa vigente al momento della presentazione delle pratiche edilizie necessari per la realizzazione dell'intervento.

Art. 6 – *Individuazione dei fenomeni di degrado*

Dall'analisi storica delle varie fasi di realizzazione di villa Santernetti sono stati individuati quali fenomeni di degrado funzionale, distributivo, igienico, rispetto al processo tipologico evolutivo, le seguenti superfetazioni:

- i volumi ad uso ripostiglio ed il soprastante balcone che fuoriescono dalla facciata ovest modificandone l'originario aspetto;
- i volumi ad uso deposito, w.c., che fuoriescono dal prospetto nord e che modificano l'andamento lineare della facciata;
- il volume adiacente la facciata nord ad uso abitazione che ha occluso la finestra e la porta finestra del salone al piano nobile;
- il volume ad uso abitazione ubicato nella parte nord-est che ha sopraelevato e alterato il corpo di fabbrica della villa;
- il volume adiacente il corpo di fabbrica della retrostante carraia che risulta un'appendice postuma non integrata al fabbricato.

Per tutte le superfetazioni, come sopra individuate, al fine di consentire, in rapporto alle nuove esigenze funzionali, opportuni interventi di ripristino delle condizioni originarie documentate nella relazione storica, si prevede la possibilità di demolizione, finalizzando le volumetrie perdute agli interventi di ampliamento relativi alla villa Rey come da prescrizione del Piano di Recupero R.Q. n. 28.

Art. 7 – ***Norme tecniche per gli interventi a scala edilizia***

Caratteristiche architettoniche e modalità d'intervento

L'area sulla quale ricade il presente Piano di Recupero, rientra nel sistema di collina definito dalle tavole di R.U. vigente.

Gli interventi dovranno avere caratteristiche decorative e materiali di finitura uniformi con i fabbricati esistenti. In particolare si specifica che:

per **Villa Santernetti**

- le coperture devono mantenere l'orditura lignea, lo scempiato in mezzane ed il manto in coppi ed embrici con sostituzione delle parti ammalorate, nel caso di ricostruzione, le coperture devono avere le stesse caratteristiche di quelli esistenti e devono essere realizzate con elementi di recupero e/o elementi nuovi del tipo invecchiati;
- i solai dovranno essere recuperati e restaurati, nel caso di impossibilità, questi dovranno essere realizzati nelle stesse modalità di quelli originali; i solai esistenti, di recente realizzazione, costituiti da travi in cemento o longherine e pignatte possono essere sostituiti con solai di tipo tradizionale con travi e travicelli in legno e mezzane di cotto;
- le pavimentazioni di pregio all'interno della villa sono soggette a mantenimento e restauro, tutte le altre pavimentazioni, dove necessario, possono essere sostituite esclusivamente con utilizzo di materiali congrui al tipo, in analogia a quelle originarie esistenti e relativamente alle diverse parti dell'edificio, ad esempio con l'utilizzo di mezzane in cotto, di mattonelle in cemento colorato (cementine tipiche di fine Ottocento), in pietra arenaria o serena, o in legno;
- le decorazioni pittoriche sulle pareti e sui soffitti, ancora a vista, devono essere opportunamente mantenute con le tecniche del restauro; per quanto riguarda gli ambienti non decorati si dovrà provvedere a realizzare opportuni saggi e ove sia rinvenuto un apparato decorativo pittorico di pregio, questo dovrà essere riportato a vista con le tecniche del restauro, le parti prive di decorazioni saranno trattate a tinteggiatura a latte di calce additivato con pigmenti naturali per ottenere colori naturali sottotono rispetto a quelli prevalenti dell'apparato decorativo;
- gli intonaci storici esistenti, sia interni che esterni, dovranno rigorosamente essere conservati e restaurati ad esclusione di quelli recenti che potranno essere sostituiti con intonaci a malta a base di calce aerea;
- I colori delle facciate dovranno essere nei colori rintracciati per mezzo di opportuni saggi da effettuarsi sulle superficie esterne;

- gli infissi recuperabili dovranno essere restaurati e ricollocati nella loro posizione originale, per quelli mancanti e/o completamente irrecuperabili dovranno essere utilizzati infissi in legno nelle forme e nei colori di quelli esistenti, non sono ammessi infissi in alluminio, in PVC o altri materiali ad eccezione degli infissi in ferro compatibilmente con le caratteristiche dell'edificio;
- il terrazzo retrostante, dovuto alla demolizione del corpo di fabbrica che occlude le originali aperture del salone del piano nobile, dovrà avere la pavimentazione in pietra del tipo arenaria/serena o simili;
- le reti impiantistiche dovranno essere realizzate cercando di minimizzare le sezioni delle tubazioni in modo da ottimizzare gli attraversamenti murari; gli scarichi, le tubazioni e le conduzioni verticali degli impianti dovranno preferibilmente essere realizzati in cavedi presenti e comunque in modo da risultare integrati con gli ambienti della villa; in caso di pareti con presenza di apparati decorativi è vietato eseguire tracce; eventuali locali tecnici dovranno essere posizionati all'interno degli ambienti accessori della villa, nel caso di indispensabili macchinari esterni, quest'ultimi dovranno essere localizzati in posizioni non percepibili o schermati con idonei manufatti;

per **Villa Rey**

- gli ampliamenti dovranno essere realizzati con materiali da costruzione tradizionali, quali il laterizio, la pietra, il legno; quando tali materiali risultino non utilizzabili per motivi tecnici, l'impiego di altri materiali dovrà essere escluso dalla vista con opportune protezioni e rivestimenti; le superfici, sia interne che esterne, dovranno essere trattate con gli intonaci a base di calce e le tinteggiature, sia interne che esterne, dovranno essere realizzate con il latte di calce additivato con pigmenti naturali negli stessi colori presenti sulle facciate della villa;
- le nuove coperture a terrazza dovranno dovrà essere pavimentata in pietra arenaria/serena, come quella già presente nei marciapiedi e sui terrazzamenti belvedere del giardino, o in cotto; la copertura dell'ampliamento ovest, per motivi funzionali di deflusso delle acque piovane, potrà essere realizzata in materiale leggero, però nelle stesse modalità compositive e di colore delle tegole in cotto, che all'interno dovrà essere schermato con idonea controsoffittatura;
- Gli infissi e i serramenti dovranno essere in legno nei colori di quelli attuali; è comunque ammesso l'utilizzo degli infissi in ferro tinteggiati nello stesso colore di

quelli esistenti; le nuove pavimentazioni dovranno essere in continuità visiva e materica con le pavimentazioni in pietra serena presenti sui marciapiedi;

- gli impianti potranno essere eseguiti in modo tradizionale sotto traccia in modo da rimanere incassati all'interno delle nuove murature;

per **l'autorimessa**

- l'ampliamento dell'autorimessa dovrà essere realizzato con materiali da costruzione tradizionali, quali il laterizio, la pietra, il legno, il ferro; le superfici, sia interne che esterne, dovranno essere trattate con gli intonaci a base di calce e le tinteggiature, sia interne che esterne, dovranno essere realizzate con il latte di calce additivato con pigmenti naturali e per gli esterni negli stessi colori della villa Rey;
- il manto di copertura dovrà essere in marsigliesi o in coppi ed embrici; gli infissi e serramenti dovranno essere in legno nei colori presenti in villa; è comunque ammesso l'utilizzo degli infissi in ferro tinteggiati nello stesso colore di quelli esistenti; i pavimenti dovranno essere carrabili con tonalità e essenza materica simile alla pietra serena o in pietra serena;
- gli impianti potranno essere eseguiti in modo tradizionale sotto traccia in modo da rimanere incassati all'interno delle nuove murature;

per le **aree esterne**

- gli spazi aperti quali giardini, parchi e le aree a verde devono conservare le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica, le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere (muri, terrazzi, ciglioni);
- gli impianti arborei devono essere autoctoni e coerenti con le sistemazioni al suolo e delle pavimentazioni di valore storico;
- sono ammesse le sistemazioni dei giardini con realizzazioni di percorsi, accessi, cancelli, recinzioni e arredi e elementi decorativi, gazebo, pergolati, contestualizzati con lo stile architettonico delle ville.

Art. 8 – *Dati complessivi del Piano di Recupero*

L'attuazione del Piano di Recupero avviene nel rispetto di quanto prescritto nelle presenti Norme e dei relativi parametri urbanistici ed edilizi, definiti dagli articoli 31 e 32 delle N.T.A. di R.U. vigente:

- St (superficie territoriale) = mq 14.194,00
- Sf (superficie fondiaria) = mq 14.074,00
- Sc (superficie coperta) = mq 919,19

(di cui mq 269,31 Rey, mq 649,88 Santernetti)

- Sul (superficie utile lorda) Villa Rey = mq 679,87
  (di cui mq 578,61 villa Rey, mq 73,31 annesso, mq 27,95 locale deposito)
- Sul Villa Santernetti = mq 1.597,36
  (di cui mq 1.243,34 villa Santernetti, mq 272,51 depositi, mq 81,51 carraia)
- Vl (volume lordo) = mc 8.187,02
  (di cui mc 2.457,37 Rey, mc 5.729,65 Santernetti)
- Superfici pavimentazioni e piscina = mq 649,86
  (di cui mq 608,06 Rey, mq 41,80 Santernetti)
- Superfici manufatti interrati = mq 64,96
  (di cui mq 44,20 Rey, mq 20,76)
- Spp (superficie permeabile di pertinenza) =
  Sf – Sc – pavimentazioni – manufatti interrati) =
  14.074,00-919,19-608,06-64,96 = mq 12.439,99

Parametri urbanistici di progetto, risultano:

- St (superficie territoriale) = mq 14.194,00
- Sf (superficie fondiaria) = mq 14.074,00
- Sc (superficie coperta) = mq 1032,40
  (di cui 419,78 Rey, 612,62 Santernetti)
- Sap (superficie per attrezzature e
  spazi pubblici) = mq 115,36 (area a richiesta di monetizzazione)
- Sul (superficie utile lorda) villa Rey = mq 809,03
  (di cui mq 684,06 villa Rey, mq 73,31 annesso, mq 27,95 locale deposito)
- Sul Villa Santernetti = mq 1.444,48
  (di cui mq 1.240,10 villa Santernetti, mq 122,87 depositi, mq 81,51 carraia)
- Vl (volume lordo) = mc 8.626,34
  (di cui 3.293,63 Rey, 5.332,71 Santernetti)
- Superfici pavimentazioni e piscina = mq 661,85
  (di cui mq 537,45 Rey, mq 124,40 Santernetti)
- Superfici manufatti interrati = mq 64,96
  (di cui mq 44,20 Rey, mq 20,76)
- Spp (superficie permeabile di pertinenza) =
  Sf – Sc – pavimentazioni – manufatti interrati) =
  14.074,00-1032,40-661,85-64,96 = mq 12.314,79

Gli standard urbanistici minimi previsti secondo quanto prescritto nell'art. 33 e 38 delle N.T.A. di R.U. vigenti da verificare risultano:

- Superficie a parcheggio da realizzare 10% del Vl (Volume lordo), di cui il 50% per stalli
- Quantità stalli n° 3 per ogni unità abitativa superiore a mq. 70

Villa Rey n° 1 unità abitativa, mc 3.293,63 x 10% = 329,36 mq di cui 50% stalli equivalente a mq 164,68

Verifica stalli: in progetto mq. 176,25 > mq. 164,48

Verifica n° stalli: in progetto n° 11 > n° 3

Verifica parcheggio in progetto mq. 374,25 > mq. 329,36

Villa Santernetti n° 3 unità immobiliari, Vl mc. 5.332,71 x 10% = mq 533,27 di cui 50% stalli equivalente a mq. 266,33

Parcheggio in progetto mq. 645,02 di cui stalli mq. 287,50

Verifica stalli: in progetto mq. 287,50 > mq. 266,33

Verifica n° stalli in progetto n° 23 > n° 9

Verifica parcheggio in progetto mq. 645,02 > mq. 533,27

- Superficie a verde

La verifica degli standard urbanistici di progetto risulta:

- **Superficie a parcheggio di progetto**:

  villa Rey = mq 374,25 > 329,36

  villa Santernetti = mq 645,02 > 533,27

- **Superficie a verde di progetto**:

  Spp – zona parcheggio = 12.314,79 – 374,25 – 645,02 = **11.295,52 mq**

La verifica dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto risulta:

- **Sul** (**superficie utile lorda ammissibile**) per ampliamento villa Rey = Sul demolita da villa Santernetti = Sul progetto – Sul attuale = 1.597,36 - 1.444,48 = **mq 152,88**

  Sul di progetto per ampliamento villa Rey = Sul progetto – Sul attuale = 809,03 – 679,87 = **mq 129,16 < Sul ammissibile mq 152,88**

- **Sul** (**superficie utile lorda ammissibile**) per **autorimesse** villa Rey = **mq 90,00**
- **Sul di progetto autorimesse** villa Rey **mq 83,85 < Sul ammissibile mq 90,00**
- **Spp** (**superficie permeabile di pertinenza**) = 25% Sf = 14.074,00 x 25% = **mq 3.518,50**

  Spp di progetto mq 12.314,79 > 25% Sf mq 3.518,50

La superficie Utile Lorda (Sul) per l'ampliamento di villa Rey non potrà superare il valore massimo ammesso di **mq 152,88**.

La superficie Utile Lorda (Sul) per l'autorimessa di villa Rey non potrà superare il valore massimo ammesso di **mq 90,00.**

Art. 9 – *Elementi prescrittivi ed indicativi*

Hanno valore vincolante per la realizzazione degli interventi previsti nel presente Piano di Recupero le seguenti prescrizioni:

- Individuazione del perimetro del limite di Piano di Recupero indicato nelle tavole grafiche allegate;
- Il valore massimo ammissibile di SUL per la realizzazione degli ampliamenti di villa Rey e della sua autorimessa come risulta indicato nelle presenti norme e nelle tavole di progetto;
- Il mantenimento delle distanze di rispetto dai fronti stradali come specificato nella relazione tecnico-illustrativa degli interventi e nella Tavola n. 2 (Planimetria generale stato attuale, modificato e sovrapposto);
- Il mantenimento delle distanze dalle aree boscate come definite nella *Relazione di Conformità degli interventi previsti nel Piano di Recupero RQ28 all'art. 29.9 delle Norme Tecniche del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa* redatta dall'agronomo Francesco Annecchini e come precisato nella Tavola n. 1 *Planimetria generale con vincolo boschivo, estratto di mappa catastale, carta dei vincoli, estratto cartografia Piano di Recupero RQ28, planimetria generale CTR, estratto del Regolamento Urbanistico*;
- Le indicazioni relative ai materiali di finitura esterna degli ampliamenti di villa Rey, dei rivestimenti, degli infissi esterni, come risultano indicati nell'art. 7 delle presenti Norme;

Hanno valore indicativo e non vincolante:

- La sistemazione degli arredi da giardino all'interno dell'area a verde;
- La definizione dei vialetti all'interno dell'area a verde, purché realizzati con materiali che non alterino la permeabilità del suolo;
- La definizione e il posizionamento di cancelli di ingresso purché realizzati secondo quanto prescritto dalla N.T.A. del R.U. vigente;
- Le indicazioni relative alle tecniche di restauro ed agli interventi di recupero di villa Santernetti come risultano indicate nella Disciplina Tecnica.

Art. 10 - *Varianti al Piano di Recupero*

Non costituiscono varianti al presente Piano di Recupero gli interventi di seguito elencati:

- Diversa definizione e collocazione, in sede di esecuzione, delle reti tecnologiche previste nelle tavole di Piano;
- Diversa definizione e collocazione, in sede di esecuzione, delle aree e degli stalli di parcheggio purché realizzati secondo la verifica delle N.T.A. del R.U. vigente;
- Diversa distribuzione degli spazi interni ai fabbricati senza che questi alterino la sagoma dei fabbricati ed aumentino la SUL ammissibile;
- Eventuali modifiche in fase di realizzazione degli elementi strutturali principali, senza alterazione della SUL ammissibile;
- Eventuali modifiche di aperture, apparati decorativi, conformazione dei prospetti dei fabbricati rappresentati nelle tavole di Piano, senza alterazione della SUL ammissibile;
- Eventuali adattamenti di sagoma dell'assetto planivolumetrico del Piano di Recupero che non costituiscono modifiche sostanziali dell'aspetto esteriore dei prospetti.

Art. 11 - *Cessione di aree*

Il piano di Recupero prevede la richiesta di applicazione dell'istituto di monetizzazione di standard urbanistici pubblici in alternativa alla cessione diretta al Comune delle aree per la realizzazione degli standard pubblici inerenti il trasferimento di SUL prevista nel Piano di Recupero RQ28, ai sensi dell'art. 14, comma 1 e 3, dell'allegato "Regolamenti Oneri" della Variante al Regolamento Urbanistico.

La richiesta è determinata da oggettivi impedimenti alla realizzazione delle opere per standard urbanistici (stato dei luoghi, vincoli e circostanze normative).

Art. 12 – *Compatibilità in rapporto a situazioni di fragilità territoriale*

Fa parte integrante delle presenti norme la relazione di fattibilità geologica e geotecnica, dai cui dati emergono le condizioni di rischio idraulico e i dati geotecnici del terreno.

Art. 13 – *Rapporti con l'Amministrazione Comunale*

Un'apposita convenzione da registrare e trascrivere a spese del richiedente dovrà regolare le eventuali opere da realizzare a scomputo degli oneri o la relativa monetizzazione.

Art. 14 – *Validità del Piano di Recupero*

Il presente Piano di Recupero ha validità di 10 anni dalla data di approvazione. Decorso il quale, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.