

# COMUNE DI VICOPISANO



## PIANO DI RECUPERO - AREA EX FORNACE DEL PUNTA

FRAZIONE CAPRONA, Via Dante Alighieri, Piazza Garibaldi

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Proprieta'

**META S.A.S**

**Tecnico:**

**ALESSANDRO SCARPELLINI ARCHITETTO**

Iscrizione Ordine Architetti n. 238

tel. Cell. 335 363003

Tel. e Fax. 050 576908

## **ARTICOLO 1**

tavole grafiche:

- **tav.1** - proposta di P.d.r n°40/2003 Pianta Piano T-1°-2° Prospetti e sezioni;
- **tav.2** - proposta piano di recupero stato di progetto Novembre 2017 Pianta Piano T-1°-2° Prospetti e sezioni
- **tav.3** - proposta piano di recupero stato di progetto Novembre 2017 -planimetria generale - conteggi -superfici e volumi - urbanizzazione - rete fognatura
- Documentazione fotografica
- Relazione Tecnica;
- estratto di regolamento urbanistico;
- estratto catastale;
- titolo di proprietà;
- Norme tecniche di attuazione.

## **ARTICOLO 2**

<b>Validità del Piano di recupero</b>
---------------------------------------

### **REPERTORIO DEGLI INTERVENTI**

Gli interventi ammissibili risultano essere quelli di cui al presente repertorio, secondo le seguenti categorie di intervento:

- 1 - manutenzione ordinaria
- 2 - manutenzione straordinaria
- 3 – restauro e risanamento conservativo
- 4 – Ristrutturazione edilizia

#### ***Manutenzione ordinaria***

Sono compresi nella manutenzione ordinaria le opere relative alla riparazione e alle finiture degli edifici esistenti, nonché quelle opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Sono altresì compresi nella manutenzione ordinaria quegli interventi relativi alla installazione di impianti accessori (allacciamenti idrici, fognari, del gas, linee elettriche, impianti di riscaldamento e condizionamento autonomi ecc.). L'intervento di manutenzione ordinaria è di riparazione dell'edificio (cioè eliminazione di elementi e di strutture deteriorati e sostituzione con identici elementi) oppure relativo al rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici (è chiaro che finiture sono tutte quelle parti che non sono strutture sia principali che secondarie o divisorie con carattere permanente) cioè pavimenti, rivestimenti, infissi, soffitti contro soffitti, cornicioni e decorazioni varie, ringhiere, parapetti ecc.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici esistenti ci si riferisce ad impianti complessi od interessanti l'intero edificio, ascensori, impianti centralizzati di riscaldamento o comunque tutti" quegli impianti che si avvalgano delle opere edilizie esistenti. Non hanno quindi alcuna rilevanza quegli impianti accessori che pur potendo fornire prestazioni e servizi analoghi ai

cosiddetti impianti tecnologici sono di modesta entità, come quelli presenti in genere in singoli appartamenti necessari per una migliore utilizzazione.

### **Manutenzione Straordinaria**

Gli interventi di manutenzione straordinaria hanno carattere essenzialmente di intervento manutentivo sull'edificio, limitandosi però a parti di esso. Tali interventi prevedono la realizzazione "ex novo" o l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, limitatamente a quelle opere e modifiche di impianti interni. Si possono individuare gli interventi di manutenzione straordinaria in quelle modifiche con opere edilizie all'interno di edifici e che si riferiscono a singole unità immobiliari sempreché non risultino alterati i volumi e le superfici utili e non ne modifichino la destinazione d'uso. Si tratta invero di quegli interventi di adeguamento igienico-sanitario che interessano le tramezzature e le strutture senza che ne risulti alterato il disegno e la funzione delle strutture principali.

Oltre alle opere già indicate come di manutenzione ordinaria, nell'intervento di manutenzione straordinaria rientrano tra l'altro:

-il rifacimento totale di finiture esterne (intonaci, infissi, recinzioni, manti di copertura rivestimenti, zoccolature, pavimentazioni esterne e simili) quando comporti modificazione dei materiali preesistenti o comunque dell'aspetto dell'edificio;

-realizzazione di marciapiedi, vialetti, cordonature di delimitazione, ecc.

-realizzazione di vespai, scannafossi e simili;

### **Restauro e risanamento conservativo**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli che non trasformano l'organismo edilizio ma ne assicurano la funzionalità adattandolo ad una diversa realtà. Essi sono perciò quelli tesi ad una diversa utilizzazione anche con cambio di destinazione, purché sia compatibile con i caratteri dell'edificio stesso (tipologia forma e struttura). Oltre agli interventi che rientrano nella manutenzione straordinaria, sempreché si estendano sistematicamente all'intero edificio, non solo alla singola unità immobiliare, è previsto il consolidamento dell'edificio. L'intervento di restauro non si limita alla conservazione ma deve anche assicurare la funzionalità, fornire quindi l'organismo edilizio una funzione che allo stato attuale non sarebbe possibile. È consentito quindi nell'ambito di questo intervento la realizzazione anche all'esterno dell'edificio di nuove scale, centrali termiche o simili, balconi verande cantine, così pure la realizzazione all'interno di soppalchi e soffitte non abitabili ecc. È ammesso l'aumento di unità immobiliari quando queste non incidono sul carico urbanistico. Gli interventi di restauro di restauro e risanamento conservativo hanno le seguenti limitazioni:

- a) non possono comportare la complessiva alterazione del sistema strutturale dell'edificio. Non sono in genere ammessi interventi che comportino la totale alterazione dello schema strutturale dell'immobile il limite all'alterazione delle strutture È riconducibile a quello già illustrato per la manutenzione straordinaria. Interventi di maggiore entità potranno essere ammessi nel caso in cui medesimi risultino effettivamente indispensabili a garantire la conservazione dell'edificio, ovvero la tutela di alcuni elementi del medesimo che presentino valore storico artistico O documentario. In questo secondo caso gli interventi dovranno essere adeguatamente testati e documentati.

- b) Non possono comportare la complessiva alterazione del sistema distributivo di impianto.
- c) Non sono ammessi attività di trasformazione edilizia come somma di plurimi interventi su di un intero corpo di fabbrica che comportino la complessiva variazione della quota di imposta dei solai principale oppure la demolizione dell'impianto scala esistente e sua ricostruzione e diversa posizione, anche se all'interno dello stesso corpo di fabbrica.
- d) Non è da considerarsi demolizione del pozzo scala l'intervento sui collegamenti verticali interni alla singola unità immobiliare ovvero l'adeguamento del medesimo alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche.
- e) Non possono comportare incrementi della superficie utile. Non è ammessa la realizzazione di nuove superfici utili di calpestio, ad incremento di quelle esistenti. È fatta eccezione per la realizzazioni vivai accessori oggi servizio in adeguamento di norme vigenti.
- f) Non possono comportare incremento della superficie coperta O del volume preesistenti.
- g) Non posso comportare variazioni essenziali dei prospetti dell'edificio.
- h) Non sono ammesse variazioni tali da determinare un'alterazione essenziale delle caratteristiche architettoniche e decorative delle facciate.

### **Ristrutturazione edilizia.**

Sono le opere finalizzate alla trasformazione degli organismi edilizi le quali, a prescindere dall'entità materiali di intervento, si distinguono per la sostanziale trasformazione dei principali caratteri dell'organismo stesso ed in particolare dei suoi elementi tipologici, forma e strutturali. Sono in genere di ristrutturazione edilizia tutti questi interventi che da un lato eccedono i limiti dell'intervento di risanamento e dall'altro presentano portata tale da essere qualificati come ristrutturazione urbanistica.

Si verificano le condizioni perché un intervento si qualifichi come di ristrutturazione edilizia nel caso di:

#### Ristrutturazione delle facciate

Si considera ristrutturazione della facciata quell'insieme di opere tese alla trasformazione della stessa mediante modifiche tali da condurre ad un prospetto del tutto nuovo rispetto all'esistente.

Più in particolare si ha ristrutturazione della facciata quando l'intervento comporti:

- La realizzazione o modifica di aperture di facciate tali per un numero e dimensione, da portare un prospetto in tutto diverso da quello preesistente;
- la costruzione di balconi terrazzi tali, per un numero o dimensione, da portare un prospetto in tutto diverso da quello preesistente.
- l'abbattimento, l'eliminazione o la sostanziale modifica di fregi architettonici o elementi tipici (tabernacoli ecc.) esistenti sulle facciate di fabbricati sottoposti a particolare tutela da norme nazionali o dallo strumento urbanistico vigente.

#### Variazione del sistema strutturale

Si considera di ristrutturazione un intervento di carattere strutturale che si proponga di trasformare organismo edilizio, nella sua intera consistenza, da un modello statico ad un altro (si considera tale passaggio da una struttura mista ad una struttura telaio).

#### Variazione del sistema strutturale

Si considera di ristrutturazione un intervento di carattere strutturale che si proponga di trasformare l'organismo edilizio, nella sua intera consistenza, da un modello statico ad un altro (si considera tale il passaggio da una struttura mista ad una struttura a telaio).

#### Valutazione dei valori urbanistici essenziali

Si considera di ristrutturazione un intervento che, nel prevedere l'inserimento o la modifica di elementi costitutivi dell'edificio, secondo lo strumento urbanistico comporti incremento di superficie utile o volume urbanistico (ferme restando le eccezioni e precisazioni già illustrate trattando della manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, con riferimento alla ulteriore classificazione introdotta dalla legge regionale 65/2014.

### **Articolo 3**

Riferimento Tavola 2 e 3 di Progetto

#### **Unità immobiliare 2 piano terra (*Corpo di fabbrica "C"*)**

L'unità comprende la parte di fabbricato individuato negli elaborati grafici con apposita simbologia.

#### **Destinazione d'uso previste:**

Residenziale, commerciale e direzionale.

### **Articolo 4**

Riferimento Tavola 2 e 3 di Progetto

#### **Unità immobiliare 4 piano terra fronte Via Dante Alighieri (*Corpo di fabbrica "A"*)**

La unità comprende la parte di fabbricato individuato negli elaborati grafici con apposita simbologia.

#### **Destinazione d'uso previste:**

Residenziale, commerciale e direzionale.

### **Articolo 5**

Riferimento Tavola 2 e 3 di Progetto

#### **Unità immobiliare 5 piano terra (*Corpo di fabbrica "B"*)**

La unità comprende la parte di fabbricato individuato negli elaborati grafici con apposita simbologia.

#### **Destinazione d'uso previste:**

Residenziale, commerciale e direzionale.

### **Articolo 6**

#### **Unità immobiliare G piano Primo con accesso resede condominiale (*Corpo di fabbrica "E"*)**

L'unità comprende la parte di fabbricato individuato negli elaborati grafici con apposita simbologia, corpo centrale della ex fornace (Forno Hoffman) lato Nor-Ovest, avente accesso da scala esterna;

#### **Destinazione d'uso previste:**

Residenziale, commerciale e direzionale.

## **Articolo 7**

### **Unità immobiliare H piano Primo con accesso da Via D. Alighieri (*Corpo di fabbrica "E"*)**

L'unità comprende la parte di fabbricato individuato negli elaborati grafici con apposita simbologia, corpo centrale della ex fornace (Forno Hoffman), lato Sud-Est avente accesso dalla Via Dante Alighieri (corpo di Fabbrica "A");

#### **Destinazione d'uso previste:**

Residenziale, commerciale e direzionale.

## **Articolo 8**

### **Aree esterne al fabbricato**

comprendono la parte di terreno individuata negli elaborati grafici da apposita simbologia.

#### **Destinazione d'uso:**

Aree per parcheggi, zona verde camminamenti.

#### **Interventi edilizi:**

La pavimentazione delle aree destinate a parcheggio e area di manovra dovrà essere realizzata con betonelle drenanti del tipo autobloccante. Le sedi di sosta degli autoveicoli dovranno essere individuate tramite apposita colorazione perimetrale utilizzando elementi della pavimentazione.

#### **Interventi sul suolo:**

La sistemazione delle aree a verde dovrà essere predisposta mediante la piantumazione di tappeti erbosi rustici con piantumazione di specie ornamentali sia erbacee che arbustive. Le specie arboree dovranno essere di piccole medie dimensioni con preferenze per piante autoctone.

## **Articolo 9**

### **Procedure urbanistiche di intervento generale sugli immobili:**

Tutte le opere fino alla Ristrutturazione Edilizia.

per il corpo di fabbrica "C" è ammessa la ristrutturazione edilizia. Intervento subordinato al rilascio Permesso a Costruire;

Per il corpo di fabbrica E (forno Hoffman) è previsto il restauro conservativo;

#### **Interventi edilizi di carattere generale.**

##### **1 - copertura**

La coperture dovranno essere inclinate utilizzando elementi in cotto, embrici e coppi, di colore tradizionale. La struttura dovrà essere realizzata con capriate in ferro o legno, il solaio il laterizio o con una struttura in legno e laterizio, o con sistemi misti. I canali di gronda e i discendenti dovranno essere realizzati in rame.

##### **2 - tamponamenti**

Le nuove strutture di tamponamento dovranno essere realizzate in muratura intonacata.

##### **3- materiali di finitura delle facciate**

È obbligatorio l'uso dell'intonaco tradizionale liscio o fraticciato; sono pertanto esclusi

intonaci plastici tipo Terranova e similari.

#### **4 - materiale delle porte di ingresso e finestre**

Per il corpo di fabbrica E (forno Hoffman) per il quale è previsto il restauro conservativo, è consentito esclusivamente l'utilizzo di elementi metallici, legno, con specchiature in vetro.

La finitura degli infissi dovrà essere verniciata di colore canna di fucile o di colore alluminio naturale non sono previsti sistemi di oscuramento esterno delle porte finestre.

Per gli altri corpi di fabbrica potranno essere utilizzati infissi in legno con specchiature e vetro camera, per l'oscuramento è previsto l'utilizzo di persiane in legno.

#### **5 - tinteggiature**

La tinteggiatura può essere eseguita con idropittura o a calce con opportuno fissaggio seguito a lavoro ultimato. Il colore dovrà essere chiara tradizionale.

#### **NOTA BENE:**

Sono fatti salvi gli obblighi assunti con la Convenzione Urbanistica Stipulata in data 15 dicembre 2003, repertorio 5482

Pisa 04/07/2018

Il tecnico

**Dott.Arch. Alessandro Scarpellini**

---