

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

oggetto: VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO ai sensi dell'Art 73 della L.R. 1/2005 per la riqualificazione architettonica e paesaggistica del fabbricato rurale ex Case Gemelle approvato con D.C.C. n. 63 del 30/10/2007.

richiedenti: Lotti Maura, Puccioni Andrea, Puccioni Luigi, Puccioni Maurizio.

ubicazione: LOC. VAL DI CAVA

Via delle Colline per Legoli.

## **SOMMARIO**

### **TITOLO I° - CONTENUTO DEL PIANO**

- Art. 1 - Campo di applicazione.
- Art. 2 - Obiettivi e contenuti del P.d.R.
- Art. 3 - Elaborati del P.d.R.
- Art. 4 - Destinazione d'uso previste nel PdR.
- Art. 5 – Dimensionamento del Piano di Recupero
- Art. 6 – Prescrizioni urbanistiche

### **TITOLO II ° - MODALITA' D'INTERVENTO**

- Art. 7 - Disciplina del piano di recupero
- Art. 8 - Definizione delle classi d'intervento.
- Art. 9 - Modalità degli interventi (unità minima d'intervento) per Fasi d'intervento

### **TITOLO III- - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI**

- Art.10 – Requisiti igienico sanitari e dimensionale dei fabbricati
- Art.11 – Tipologie
- Art.12 – Materiali, finiture e caratteristiche costruttive

## TITOLO I° - CONTENUTO DEL PIANO

### Art. 1 - Campo di applicazione.

Le presenti norme si applicano nell'ambito della VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO ai sensi dell'Art 73 della L.R. 1/2005, e dell'articolo n.33,2 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U., per la riqualificazione architettonica e paesaggistica del fabbricato rurale ex Podere delle Capanne attualmente denominato Case Gemelle approvato con D.C.C. n. 63 del 30/10/2007; individuato negli elaborati grafici di progetto con apposita perimetrazione.

### Art. 2 - Obiettivi e contenuti del P.d.R.

Le motivazioni dell'intervento urbanistico-edilizio sono nell'ottica di recupero e di valorizzazione del patrimonio edilizio storico esistente, di recupero e valorizzazione del territorio e di riordino generale dei fabbricati più recenti, di scarsa qualità architettonica.

### Art. 3 - Elaborati del P.d.R.

Di seguito vengono elencati gli elaborati che costituiscono parte integrante del presente P.d.R.:

- Relazione tecnica, storico paesaggistica, architettonica e di progetto
- Relazione sulla tipologia dello spazio a corte rurale e sulle quote di progetto
- Scheda Norma
- Documentazione fotografica
- Norme Tecniche di Attuazione
- Valutazione degli effetti ambientali
- Visure catastali aggiornate
- Estratto PAI
- Richiesta di autorizzazione allo scarico e relazione
- Relazione geologica e geotecnica
- Valutazione sull'impatto acustico
- Elaborati grafici tavole di progetto dal n.1 al n.16

### Art. 4 - Destinazione d'uso previste nel PdR.

Il Piano di recupero individua per gli edifici in progetto ed in recupero la destinazione d'uso residenziale in riferimento tanto agli edifici esistenti quanto a quelli da demolire e ricostruire, individuando n.3 Unità Minime d'intervento: la UMI 1 Edificio Principale, la UMI n.2 Annesso adiacente all'edificio principale, UMI n.3 Fienile distante dall'edificio principale. I limiti ed i perimetri che definiscono le unità minime d'intervento e riportati con apposita simbologia nella tavola n.5, potranno in fase esecutiva e cioè durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione subire lievi modifiche; tali modifiche saranno sempre attuate all'interno del perimetro generale del piano di recupero.

### Art. 5 – Dimensionamento del Piano di Recupero

Il dimensionamento della Superficie utile Lorda prevista nel Piano di Recupero è quella risultante dalla tavola di progetto n. 2B; per tutte le UMI valgono le disposizioni del Regolamento e linee guida per il comfort, contenimento consumi energetici e qualità nell'edilizia allegato al Regolamento Urbanistico Comunale.

### Art. 6 – Prescrizioni urbanistiche

Gli interventi consentiti per l'edificato sono quelli della scheda norma allegata al Piano di recupero e precisamente: Restauro e risanamento conservativo per l'edificio principale, con possibilità di demolizione e

ricostruzione delle parti in precarie condizioni statiche, con applicazione di tecniche costruttive di tipo tradizionale nella ricostruzione; per gli annessi adiacente all'abitazione, ristrutturazione urbanistica; per l'annesso distante dall'edificio principale ristrutturazione edilizia con ricostruzione filologica del corpo principale crollato. Gli interventi dovranno porre particolare attenzione al mantenimento e alla valorizzazione dei connotati tipologici e formali propri dell'edilizia rurale, con soluzioni che si integrano con il paesaggio. Per gli interventi urbanistici valgono le prescrizioni previste dalla L.R. 1/2005 e dalle N.t.A. Del Regolamento Urbanistico ed Edilizio Comunale. Gli interventi previsti sono necessari per la realizzazione di n.4 unità abitative come previsto dal P.d.R. così suddivise n.2 unità abitative nell' UMI n.1 e un unità abitativa rispettivamente nelle UMI n.2 e UMI n.3.

## **TITOLO II ° - MODALITA' D'INTERVENTO**

### **Art. 7 - Disciplina del piano di recupero**

Gli interventi all'interno delle singole UMI si attuano con Permesso a Costruire ai sensi dell'articolo 78 della L.R. 1/2205 o con S.C.I.A. ai sensi dell'articolo n.79 della L.R. 1/2005.

### **Art. 8 - Definizione delle classi d'intervento.**

Le classi di intervento fanno riferimento a quelle previste nella L.R. 1/2005 e nelle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale a cui queste norme tecniche fanno riferimento.

### **Art. 9 - Modalità degli interventi (unità minima d'intervento) per Fasi d'intervento**

Il piano di recupero può attuarsi in un'unica fase d'intervento per UMI, o in fasi successive sempre per UMI.

### TITOLO III° - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

#### Art. 10 – Requisiti igienico sanitari e dimensionale dei fabbricati

Per i requisiti igienico sanitari e dimensionali dei fabbricati le presenti norme rimandano al Regolamento Edilizio Comunale.

#### Art. 11 –Tipologie

Le tipologie e i progetti presenti nel piano di recupero per le singole UMI, non sono vincolanti, ma puramente indicativi; l'intervento edilizio, per ogni singola unità minima d'intervento edilizio od urbanistico, può essere attuato con S.C.I.A. Come previsto dalla L.R. 1/2005 e successive modificazioni, se i progetti corrispondono alle indicazioni volumetriche, dimensionali ed architettoniche di quelli previsti negli elaborati del piano di recupero. Diversamente, dovrà essere richiesta permesso a Costruire come previsto dalle Norme Tecniche d'Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale.

#### Art. 12 – Materiali, finiture e caratteristiche costruttive

Gli interventi dovranno rispettare le previsioni del Piano di Recupero.

- 1.Possibilità di deroga del rapporto aero illuminante di 1/8 fino ad un minimo di 1/14 ove questo sia necessario per un miglior disegno architettonico e compositivo della facciate nell'edificio principale.
- 2.Il rifacimento dei solai e del tetto dovrà prevedere il mantenimento delle strutture con la tipologia originale.
- 3.La gronda dovrà essere realizzata con travicelli di legno smensolati di tipologia tradizionale con mezzane in vista, canali a di gronda a sezione semicircolare in rame e discendenti a sezione circolare sempre in rame.
- 4.Il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppe e tegole alla toscana di tipo tradizionale.
- 5.Le facciate dovranno essere intonacate a malta di calce di tipo tradizionale; potranno essere lasciati in vista eventuali porzioni o parti di muratura anche strutturali in mattoni preesistenti.
- 6.I davanzali delle finestre e le soglie delle porte dovranno essere realizzate in pietra grigia con finitura grezza o in mezzane.
- 7.La tinteggiatura delle facciate dovrà essere effettuata in maniera unitaria in tinta scelta fra i "colori di terra" o del tipo "Tradizionale" e concordata con l'ufficio edilizia del Comune.
- 8.Le scale esterne dovranno essere rivestite in pietra grigia con finitura grezza o in cotto di tipo tradizionale.
- 9.I materiali di finitura saranno intonaci per le pareti, cotto, legno per le pavimentazioni, pietra e ferro per ringhiere.
- 10.Gli infissi dovranno essere in legno simili nella tipologia a quelli esistenti e potranno essere dotati di "stoini" o usciami in legno per le porte al piano terreno.
- 11.Per le sistemazioni esterne dovranno essere utilizzati materiali tradizionali o simili (pietra, cotto, ghiaia, piante autoctone, prato).
- 12.Tutti gli interventi comunque dovranno essere effettuati rispettando le caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici, utilizzando materiali tradizionali uguali o simili a quelli originali.
- 13.Le scale interne all'edificio principale dovranno essere realizzate o con materiali che si inseriscono con il contesto storico o con materiali che si differenziano da esso ma nel rispetto dell'approccio concettuale al restauro.

Ponsacco, lì 09/07/2012

architetto Andrea Mannocci