



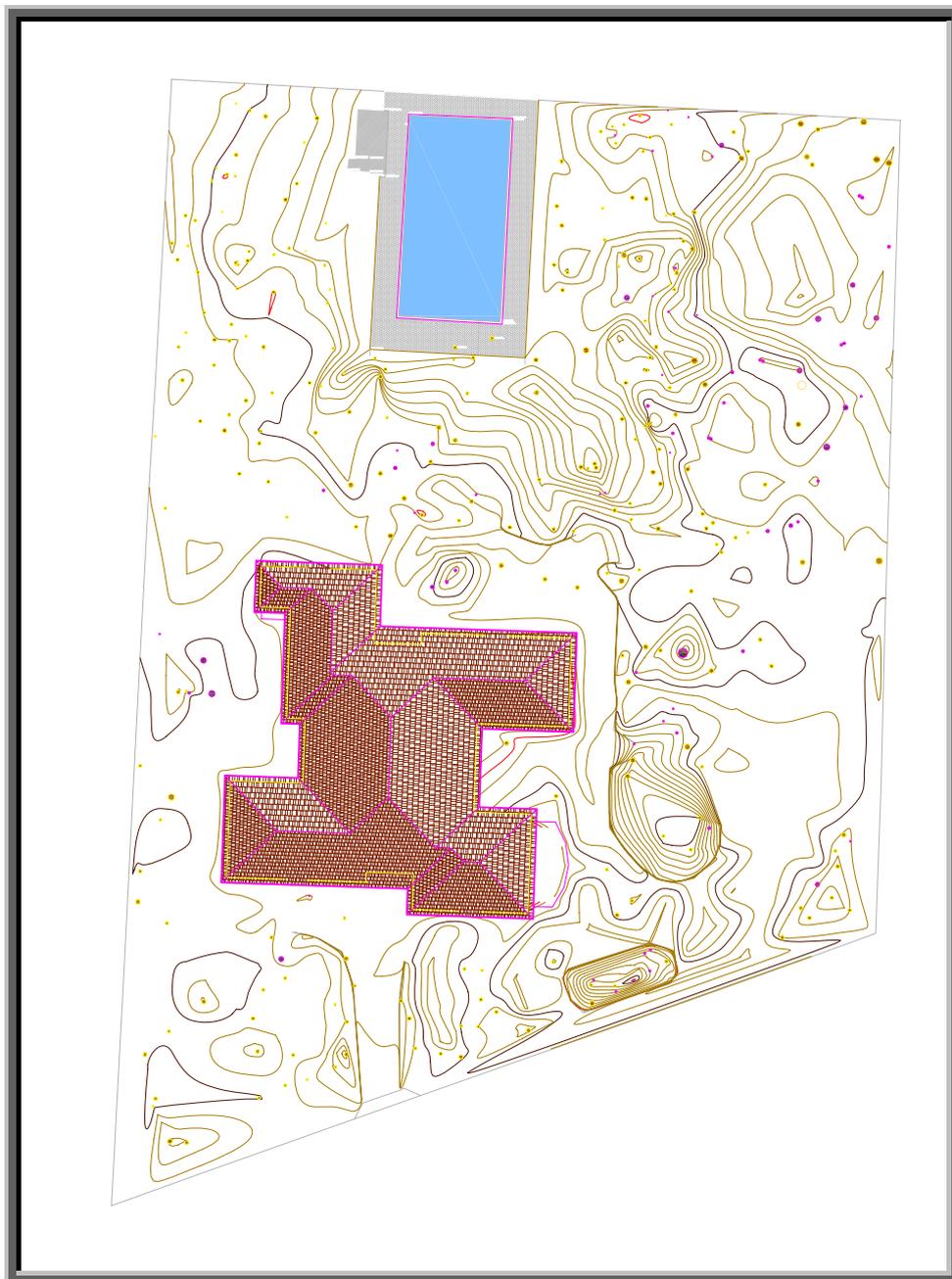
## **RISTRUTTURAZIONE EX COLONIA NANNINI**

Via del Casone, Calambrone - Pisa

### **PIANO DI RECUPERO**

(Ai sensi artt. 9 e 10 L.R. 21/05/1980 n°59)

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**





## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Art. 1 – Perimetrazione dell'area di intervento**

L'area interessata dal Piano di Recupero è quella perimetrata come da grafico allegato n°. 5 “Inquadramento urbanistico”. Essa è identificata dal complesso edilizio costituente l'attuale Colonia Nannini, dal parco pertinenziale nel quale è inserito, da una piscina con locali di servizio e da un locale tecnico. Attualmente si accede all'area con ingresso carrabile da via del Casone.

### **Art. 2 – Elaborati dell'intervento soggetto a Piano di Recupero**

- 1) Relazione tecnica corredata da documentazione fotografica
- 2) Relazione paesaggistica
- 3) Relazione di Valutazione degli Effetti Ambientali
- 4) Norme tecniche di attuazione

#### Rilievo geometrico stato di fatto

- 5) Tav. 01 - Inquadramento urbanistico
- 6) Tav. 02 - Planimetria generale piano terra
- 7) Tav. 03 - Planimetrie piani superiori
- 8) Tav. 04 - Prospetti
- 9) Tav. 05 - Sezioni ambientali

#### Stato di progetto

- 10) Tav. 06 - Planimetria generale piano terra
- 11) Tav. 07 - Planimetrie piani superiori
- 12) Tav. 08 - Prospetti
- 13) Tav. 09 - Sezioni ambientali
- 14) Tav. 10 - Schema fognario attuale/progetto

### **Art. 3 - Destinazione d'uso**

L'intero immobile dovrà avere destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche architettoniche dell'edificio in modo da stabilire un rapporto costante ed inscindibile tra conservazione e funzionalità della costruzione. Si indica come destinazione d'uso la civile abitazione. Sono altresì consentiti cambi di destinazione d'uso purché rispettosi di quanto ivi prescritto.

### **Art. 4 - Parcheggi privati**

Possono essere realizzati posti auto all'interno del parco esistente.

Nel caso di abbattimento delle alberature esistenti, per esigenze funzionali alla creazione degli stalli e degli spazi di manovra, dovrà prevedersi un piano di piantumazione con essenze autoctone di pari numero.

### **Art. 5 - Facciate**

È possibile realizzare o modificare le aperture dell'edificio, anche attraverso la realizzazione di balconi o terrazzi nel rispetto dell'ordine architettonico dello stesso edificio. Eventuali aperture nella parte rivestita a faccia vista dovranno interessare l'intera fascia verticale, riproponendo le stesse finiture di quelle già esistenti.

### **Art. 6 – Coperture**

È consentita la modifica della copertura mantenendo la quota di gronda costante su tutto il perimetro. Eventuali modifiche e/o tagli della copertura, per esigenze impiantistiche o residenziali, potrà essere eseguito senza eccedere



l'attuale massimo profilo.

È consentita la realizzazione di tetti giardino e l'installazione di impianti energetici che sfruttano energie rinnovabili.

E' consentita la creazione di finestre-lucernaio a filo con le coperture stesse, per favorire l'ingresso della luce naturale; eventuali abbaini e/o lucernai dovranno armonizzarsi con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'intero organismo architettonico.

#### ***Art. 7 - Superamento barriere architettoniche***

L'inserimento di nuovi impianti ascensore deve tenere conto dei caratteri architettonici dell'edificio.

#### ***Art. 8 - Costruzioni accessorie***

Le costruzioni esistenti e/o di progetto, destinate a locali tecnici, ripostigli e servizi tecnologici, necessarie a specifiche esigenze d'uso, non vengono computate ai fini del calcolo del volume.

Le eventuali costruzioni accessorie dovranno integrarsi per tipologia e materiali all'ambiente e al complesso edilizio circostante così come quelle esistenti.

Il locale tecnico esistente posto sul lato ovest dell'edificio dovrà essere ricollocato in luogo più distante dallo stesso.

È possibile prevedere delle strutture leggere di copertura a protezione dei posti auto.

#### ***Art. 9 - Superfici interne***

Sono consentite eventuali variazioni e/o diverse distribuzioni interne differenti da quelle indicate in progetto.

#### ***Art. 10 - Frazionamenti***

Compatibilmente con le caratteristiche architettoniche dell'edificio sono ammessi successivi interventi di frazionamento e/o fusione delle singole U.I.

Viene fissato in mq. 60 il valore medio dimensionale dell'unità abitative (SLU).

#### ***Art. 11 - Varianti***

Il presente piano di recupero disciplina gli indirizzi generali a cui deve essere sottoposto l'intervento di ristrutturazione edilizia da effettuare sull'edificio. Nella necessità di attualizzazione dell'edificio rispetto alle moderne esigenze funzionali, sono ammesse modifiche non sostanziali tali da non pregiudicare le previsioni complessive del P.d.R.

#### ***Art. 12 - Cessione area***

Il presente Piano di Recupero è condizionato dalla cessione a titolo gratuito di un'area posta sul lato esposto a est della proprietà che si sviluppa a partire da via del Casone verso l'interno della proprietà per una larghezza costante di ml. 20 circa e una lunghezza di ml. 45,00, al termine di questo spazio ha origine un passo pedonale di ml. 2,00 che, in aderenza al confine est della proprietà, raggiunge altra proprietà confinate sul lato nord.

La superficie complessiva (parcheggio e passo pedonale) è di mq. 1.010.

La realizzazione e sistemazione di questa superficie potrà concretizzarsi con lo scomputo degli oneri che matureranno dall'urbanizzazione primaria dovuta per l'intervento.