



COMUNE DI PISA

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEGLI
IMMOBILI SITI IN PISA, VIA VOLTURNO 56-58-60
APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE N. 31 DEL 03/04/2003

PROPRIETÀ:

ISTITUTO FITOTERAPICO ITALIANO S.r.l.

Via Volturno 56-58-60, 56126 PISA

PROGETTISTI:

Ing. ANGELO RIZ

Via Santa Marta 23, 56127 PISA

tel: 050 571355

email: riz.ing@tiscali.it

Ing. PIERLUIGI D'ACUNTO

Via San Martino 88, 56125 PISA

tel: 050 49680

email: pierluigi.dacunto@alice.it

allegato:

data:

SETTEMBRE 2010

oggetto:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NT

ART. 1 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

La disciplina delle presenti norme tecniche di attuazione che costituiscono parte integrante della Variante al Piano di Recupero di iniziativa privata approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 03/04/2003, si applica agli edifici che compongono il corpo di fabbrica principale, agli annessi e al resede pertinenziale che globalmente costituiscono il complesso immobiliare sito in Pisa, via Volturmo nn. 56, 58 e 60, censito al Catasto Fabbricati al foglio 123, particella 110, subalterni 3,4,5,6 e particelle 109 e 416 (graffate tra loro), subalterno 1.

L'ambito territoriale di intervento della Variante al P.d.R. è individuato con apposita simbologia nello stralcio della C.T.R. 1:2000 riportato di seguito alle presenti norme.

ART. 2 – OBIETTIVI

Le presenti norme tecniche di attuazione disciplinano il complesso degli interventi di recupero degli edifici, degli annessi e degli spazi esterni pertinenziali di cui all'articolo precedente, e la realizzazione di nuovi elementi accessori.

ART. 3 – DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

Le presenti norme tecniche di attuazione non comportano alcuna modifica alle destinazioni d'uso previste dal P.d.R. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 03/04/2003, come risultanti a seguito delle trasformazioni attuate con D.I.A. 1513 (20/05/2004) e relativa comunicazione di fine lavori 2317 (12/07/2005). Pertanto è confermata la destinazione d'uso di attività direzionale estesa a tutti gli edifici e agli annessi che compongono il complesso immobiliare. Per gli spazi esterni pertinenziali, oltre a possibili sistemazioni a verde, la Variante al P.d.R. individua la possibilità di trasformazione a parcheggio, in accordo con il R.U. vigente.

ART. 4 – TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI AMMESSI

In conformità con il R.U. vigente, si individua per gli edifici soggetti alla presente disciplina, opportune categorie d'intervento, differenziate in rapporto alle caratteristiche storico-tipologiche:

- l'edificio più antico, corrispondente al nucleo originario, è classificato come *Edificio di interesse storico assimilato agli edifici notificati* (incluso nel II elenco di cui all'art. 7, L.R. 21/05/80, n. 59 e s.m.i.).
- l'edificio più recente è classificato come *Edificio di interesse storico* (incluso nel III elenco di cui all'art. 7, L.R. 21/05/80, n. 59 e s.m.i.).
- gli annessi sono in classificati come *Edifici fuori elenco*.

Per l'edificio più antico si ammettono interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Inoltre, in conformità alle norme del R.U. vigente, è consentito il frazionamento per la cui attuazione è necessaria l'esecuzione delle sole opere finalizzate all'adeguamento distributivo, funzionale, strutturale ed impiantistico, tra cui l'inserimento di nuovi servizi igienico-sanitari e di servizi tecnologici (ascensori, montacarichi, impianti elettrici, idrico-sanitari, di climatizzazione e trattamento dell'aria, di produzione di energia da fonti rinnovabili, di videosorveglianza, antincendio, cablaggio strutturato). Gli interventi devono comunque garantire la salvaguardia dell'impianto storico dell'edificio e prevedere l'impiego di materiali coerenti con l'esigenza di conservazione dei caratteri tipologici dello stesso.

Per l'edificio più recente si ammettono interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione. Gli interventi devono comunque garantire la salvaguardia dell'impianto storico dell'edificio e prevedere l'impiego di materiali coerenti con l'esigenza di conservazione dei caratteri tipologici dello stesso.

Per gli annessi si ammettono interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione.

Infine, per il resede pertinenziale si ammettono gli interventi di: manutenzione e/o rifacimento dell'esistente sistemazione, sistemazione a giardino, realizzazione di superfici di distribuzione pavimentate, realizzazione di superfici a parcheggio, realizzazione di impianti tecnologici, realizzazione di manufatti accessori leggeri e arredi da giardino.

ART. 5 – VINCOLI SOVRAORDINATI

L'intera area interessata dalla presente Variante al P.d.R. è compresa in ambito soggetto a vincolo archeologico (dlgs. 42/04).

ART. 6 – PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO

Di seguito si riportano i principali parametri urbanistici di riferimento da utilizzare per il dimensionamento degli interventi proposti; in particolare per *Stato originario* si intende la situazione di legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile precedente all'approvazione del P.d.R.; per *Stato attuale* si intende la situazione di legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile a seguito delle trasformazioni attuate con D.I.A. 1513 (20/05/2004) e relativa comunicazione di fine lavori 2317 (12/07/2005); infine nello *Prescrizioni per la Variante al P.d.R.* sono indicate le prescrizioni di dettaglio per il dimensionamento degli interventi proposti come Variante al P.d.R.

Stato originario

Superficie fondiaria (Sf ₀):	1912 mq
Superficie coperta (Sc ₀):	795.2 mq

Superficie libera (Sli ₀):	Sf ₀ - Sc ₀ = 1116 mq
Rapporto di copertura (Rc ₀):	Sc ₀ /Sf ₀ = 0.41 mq/mq
Volume utile (V ₀):	8986 mc
Indice di fabbricabilità fondiaria (If ₀):	V ₀ /Sf ₀ = 4.70 mc/mq

Stato attuale

Superficie fondiaria (Sf ₁):	1912 mq
Superficie coperta (Sc ₁):	776.9 mq
Superficie libera (Sli ₁):	Sf ₁ - Sc ₁ = 1135 mq
Rapporto di copertura (Rc ₁):	Sc ₁ /Sf ₁ = 0.40 mq/mq
Volume demolito – superfetazioni (Vd ₁):	101 mc
Volume utile (V ₁):	V ₀ - Vd ₁ = 8986 mc - 101 mc = 8885 mc
Indice di fabbricabilità fondiaria (If ₁):	V ₁ /Sf ₁ = 4.65 mc/mq

Prescrizioni per la Variante al P.d.R.

Superficie fondiaria (Sf ₂):	1912 mq
Superficie coperta (Sc ₂):	≤ Sc ₀ = 795.2 mq
Superficie libera (Sli ₂):	≥ Sli ₀ = 1116 mq
Rapporto di copertura (Rc ₂):	≤ Rc ₀ = 0.41 mq/mq
Volume utile (V ₂):	≤ V ₀ = 8986 mc
Indice di fabbricabilità fondiaria (If ₂):	≤ If ₀ = 4.70 mc/mq

Tutti i dimensionamenti inerenti le volumetrie e superfici fuori terra sono plausibili di variazioni nell'ordine del 5% rispetto ai valori indicati nelle presenti norme.

Le volumetrie delle superfetazioni come individuate dall'art. 6 delle N.T.A. del P.d.R. approvato ("scala presente nella corte interna" e "vano accessorio autonomo ... in corrispondenza del cancello di sinistra ed in aderenza con l'edificio confinante di altra proprietà") e già demolite (101 mc), potranno essere finalizzate alla realizzazione delle nuove volumetrie accessorie.

ART. 7 – DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI

Di seguito viene riportato il dimensionamento minimo per gli standard urbanistici, in accordo con le prescrizioni del R.U. vigente e della normativa nazionale.

Superficie Utile Lorda (SUL) oggetto di cambio di destinazione d'uso da magazzini ad attività direzionale attuato con D.I.A. 1513 (20/05/2004):
607.50 mq

Superficie parcheggi e verde (40% della SUL – norme R.U., art. 4.5.4):
607.50 mq x 40% = 243.00 mq

Superficie parcheggi e verde già monetizzata - D.I.A. 1513, Tav. 21 – Calcolo degli oneri:
64.20 mq

Superficie minima parcheggi e verde da realizzare:
$243.00 - 64.20 = 178.80$ mq

Alla superficie di parcheggi da realizzare così calcolata deve essere sommata la superficie di parcheggi pertinenziali nella misura di 1 mq ogni 10 mc di volume utile da realizzare in eccesso rispetto a quello attuale (L. 122/89).

ART. 8 – PRESCRIZIONI SUGLI INTERVENTI A SCALA EDILIZIA

8.1 Realizzazione di nuove volumetrie ed elementi di collegamento

Al fine di garantire l'adeguamento distributivo e funzionale del complesso immobiliare, avuto anche riguardo alle esigenze di frazionamento, nonché consentire una adeguata dotazione di servizi conformi alle vigenti normative sui luoghi di lavoro e sull'eliminazione delle barriere architettoniche, si ammette la realizzazione dei seguenti nuovi elementi accessori:

- vano ascensore posto all'interno dell'edificio più antico, anche a seguito della demolizione degli orizzontamenti esistenti; la struttura dell'ascensore deve essere in acciaio verniciato con idonea tamponatura; la fossa ascensore deve essere in c.a.;
- vano ascensore posto all'interno dell'edificio più recente; la struttura dell'ascensore deve essere in acciaio verniciato con idonea tamponatura; la fossa ascensore deve essere in c.a.;
- scala esterna di sicurezza e ballatoio posti all'interno della corte interna presente nel corpo di fabbrica principale; la struttura della scala e del ballatoio devono essere in c.a., il rivestimento in materiale lapideo o similare e le ringhiere in acciaio verniciato;
- passaggio coperto posto all'interno della corte interna presente nel corpo di fabbrica principale; la struttura deve essere in acciaio verniciato con tamponatura in vetro.

8.2 Interventi sulle strutture esistenti

Al fine del conseguimento dell'adeguamento distributivo e funzionale del complesso immobiliare è consentita la realizzazione di alcune tramezzature all'interno del corpo di fabbrica principale e la creazione di aperture e chiusure. In ogni caso deve essere ripristinata complessivamente la continuità e la rigidezza strutturale locale dei maschi murari oggetto di intervento.

8.3 Eliminazione degli elementi di degrado

L'analisi dell'evoluzione storica dell'immobile ha individuato quali elementi di degrado le seguenti superfetazioni:

- tamponamenti delle due aperture ad arco sul prospetto nord-est dell'altana posta al terzo piano dell'edificio più antico;
 - tamponamento delle aperture laterali della trifora che si affaccia su via Volturmo al primo piano del braccio di collegamento tra l'edificio più antico e quello più recente;
- tutte le citate aperture sono ancora leggibili malgrado l'intervento di tamponamento;
- apertura munita di saracinesca situata al piano terra del braccio di collegamento tra l'edificio più antico e quello più recente; le caratteristiche formali di tale apertura sono palesemente in contrasto con quelle delle aperture adiacenti.

In tutti i casi sopra individuati è consentito il ripristino delle condizioni originarie, da attuare per mezzo della demolizione dei tamponamenti posticci e l'inserimento di serramenti in legno o metallo verniciato in modo da garantire il ripristino degli originari caratteri tipologici dei prospetti.

8.4 Interventi inerenti i requisiti igienico-sanitari, di illuminazione e aerazione naturali

Nel caso in cui si renda necessario al fine del miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie esistenti, è consentita la realizzazione di nuovi servizi igienici.

Inoltre, in relazione all'edificio più antico, al fine del miglioramento delle condizioni di illuminazione e aerazione naturali esistenti:

- al piano terra, è consentito il mantenimento dell'impianto di aerazione meccanizzata esistente;
- al primo piano, in considerazione dell'esigenza di conservazione dei prospetti tale da non consentire modifiche alle aperture esterne e stante l'impossibilità di realizzare impianti di aerazione meccanizzata a tutela dell'apparato decorativo esistente, è consentito il mantenimento delle condizioni igienico-sanitarie esistenti;
- al secondo piano, è consentita la realizzazione di lucernari in copertura, con caratteristiche dimensionali specificate negli elaborati grafici allegati; i lucernari devono essere posizionati a filo della copertura e muniti di serramento in legno o metallo verniciato.

In relazione all'edificio più recente, al fine di garantire l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie di illuminazione e aerazione naturali per le destinazioni d'uso previste, sono consentite modifiche alle aperture esterne mediante un'operazione di reimpaginazione coordinata dei prospetti, rispettando il linguaggio e l'equilibrio formale dell'edificio, e prevedendo l'impiego di materiali coerenti con l'esigenza di conservazione dei caratteri tipologici dello stesso.

8.5 Interventi sulle coperture

Per tutte le coperture esistenti degli edifici deve essere mantenuto il manto in laterizio rispettando la tipologia attuale, con le seguenti differenziazioni:

- per l'edificio più antico, deve essere mantenuta l'orditura lignea, lo scempiato in mezzane ed il manto di copertura in coppi ed embrici. Inoltre, è consentita la modifica dell'altezza

della gronda per l'inserimento di cordoli di coronamento dei solai di copertura, in applicazione della vigente normativa sismica, fino a un massimo di 30 cm, solamente nel caso in cui non sia possibile l'inserimento di idonea cordolatura nella muratura esistente per motivate esigenze tecniche (per la presenza di architravature delle aperture, per la presenza di elementi decorativi, ecc.);

- per l'altana posta al terzo piano dell'edificio più antico, che ha subito interventi di trasformazione, deve essere mantenuta l'orditura lignea, lo scempiato in tavelloni ed è consentito il mantenimento dell'esistente manto di copertura in tegole marsigliesi;
- per il braccio di collegamento tra l'edificio più antico e quello più recente che si affaccia su via Volturno, deve essere mantenuto l'esistente manto di copertura in coppi ed embrici;
- per l'edificio più recente, è consentito il mantenimento dell'esistente manto di copertura in tegole marsigliesi; con la sola modifica della tipologia di gronda, all'interno della corte, da realizzare con sagoma a guscio e grondaia di raccolta posta all'interno delle murature;
- per gli annessi posti nelle pertinenze deve essere mantenuto il manto di copertura attuale in coppi ed embrici.

In occasione di interventi di rifacimento completo della copertura deve essere garantito il soddisfacimento dei requisiti in materia di risparmio energetico degli edifici mediante l'installazione di idoneo materiale isolante. Inoltre, deve essere garantita la possibilità di accedere al tetto in sicurezza tramite la realizzazione di botole di accesso e l'installazione di idonei sistemi anticaduta. E' consentita inoltre l'installazione di impianti di tipo solare termico a circolazione forzata posizionati a filo della copertura e realizzati con materiali che garantiscano un basso impatto visivo.

8.6 Interventi sulle pavimentazioni

Tutte le pavimentazioni interne che presentano fenomeni di avanzato degrado possono essere sostituite utilizzando materiali congrui a quelli pre esistenti.

In relazione alle sistemazioni esterne è consentita la realizzazione di pavimentazioni: in clinker, cotto, pietra o prodotti simili su sottofondo cementizio per le aree pedonali intorno all'edificio e per la corte interna; in masselli autobloccanti su sottofondo permeabile per le superfici carrabili. Deve comunque essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie libera.

8.7 Interventi inerenti le finiture, gli intonaci e le decorazioni pittoriche

Tutte le decorazioni pittoriche, sulle pareti e sui soffitti, ancora a vista, devono essere opportunamente mantenute; per quanto riguarda gli ambienti destinati ad attività medica in rapporto ai requisiti igienico-sanitari richiesti, essendo le decorazioni pittoriche sottostanti alle successive imbiancature, è consentita la ritinteggiatura unitaria con colori chiari.

Per quanto riguarda il piano secondo dell'edificio più antico, negli ambienti in cui sono ancora evidenti le decorazioni murarie dei primi del novecento in parete, dato che le controsoffittature non sono più esistenti e quindi si è perduta l'unitarietà dell'apparato decorativo, è consentita la tinteggiatura con colori chiari.

8.8 Completamento e realizzazione delle reti impiantistiche

Nell'ambito dell'adeguamento degli edifici che costituiscono il corpo di fabbrica principale alle nuove esigenze funzionali è consentito il completamento e la realizzazione ex-novo delle reti impiantistiche (elettrica, di climatizzazione, di videosorveglianza, antincendio, di cablaggio strutturato) in appositi spazi tecnici ottenuti mediante la realizzazione di idonei controsoffitti nei locali posti a piano terra dell'edificio più antico e di quello più recente, con canalette esterne nei locali posti al primo piano dell'edificio più antico, sotto traccia in quelli posti al piano secondo dell'edificio più antico e al primo piano dell'edificio più recente.

In relazione alla produzione di acqua calda sanitaria è consentita l'installazione di un impianto di tipo solare termico a circolazione forzata con pannelli posizionati a filo della copertura e realizzati con materiali metallici a basso impatto visivo.

Per quanto riguarda l'illuminazione dei percorsi pedonali e delle aree a parcheggio e a verde esterne, è consentita l'installazione di un impianto di illuminazione su palo e/o incassato a pavimento purché sia garantito l'utilizzo di ottiche a basso inquinamento luminoso.

In relazione all'impianto di smaltimento delle acque meteoriche già realizzato è consentita l'integrazione dello stesso mediante la collocazione di un serbatoio di accumulo interrato per il recupero delle acque meteoriche da riutilizzare per l'irrigazione delle aree a verde.

ART. 9 - COMPATIBILITÀ IDROGEOLOGICA

Fa parte integrante delle presenti norme la relazione geologico-tecnica ed idrogeologica, ed i dati che da essa emergono sulle condizioni di rischio idraulico e i dati geotecnici del terreno.

ART. 10 - MODALITÀ ATTUATIVE E TEMPI DI ATTUAZIONE

Tutti gli interventi previsti, di cui agli articoli precedenti, fanno parte di un'unica unità d'intervento. A seguito dell'approvazione della Variante al P.d.R. gli interventi previsti potranno essere effettuati nel rispetto delle procedure di cui alla legislazione regionale (L.R. 1/2005, artt. 79, 80) e nazionale. Nel caso gli interventi si discostino da quanto previsto dalla presente Variante al P.d.R., per particolari esigenze tecniche, tali però da configurarsi come modifiche sostanziali delle previsioni del piano, questi potranno essere comunque realizzati a seguito del rilascio del titolo abilitativo previsto dalla legislazione regionale (L.R. 1/2005, art. 78) e nazionale.

ART. 11 - RAPPORTI CON L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Un'apposita convenzione integrativa, da registrare e trascrivere a spese del richiedente ed a cura del Comune, dovrà regolare i rapporti in essere connessi alla presente Variante al P.d.R. non essendo necessaria alcuna monetizzazione a scomputo degli oneri.



— Complesso immobiliare oggetto della Variante al P.d.R.

FABBRICATI

- Edificio più antico - nucleo originario
- Edificio più recente
- Corpo di fabbrica principale
- Annessi

SPAZI APERTI PERTINENZIALI

- Resede comune
- Corte interna