



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:

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
QUADRO CONOSCITIVO

RT

1. PREMESSA

Il quadro conoscitivo relativo al complesso immobiliare oggetto di Variante al Piano di Recupero, esaminato nella presente relazione tecnica illustrativa, è da ritenersi parte integrante del quadro conoscitivo allegato al P.d.R. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 03/04/2003. Per l'analisi storica del complesso pertanto si rimanda al documento citato.

Per dettagli su quanto di seguito riportato si rimanda comunque agli elaborati grafici allegati alla presente.

2. CAMPO DI APPLICAZIONE

La disciplina della presente 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, di cui uno più antico e uno più recente, agli annessi e al resede pertinenziale che globalmente costituiscono il complesso immobiliare sito in Pisa, via Volturmo nn. 56, 58 e 60.

In particolare, l'edificio più antico, e gli annessi di pertinenza sono censiti al Catasto Fabbricati come segue:

§ foglio 123, part. 110, sub. 5 (piano terra), zona cens. 1, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), classe 4, consistenza 456 mq, rendita 2.260,84 €, intestato a *Srl Istituto Fitoterapico Italiano con sede in Pisa* (proprietà);

§ foglio 123, part. 110, sub. 6 (piano primo, piano secondo, mezzanini e altana), zona cens. 1, categoria A/10 (uffici e studi privati), classe 1, consistenza 25 vani, rendita 10.070,91 €, intestato a *Srl Istituto Fitoterapico Italiano con sede in Pisa* (proprietà);

L'edificio più recente, è censito al Catasto Fabbricati come segue:

§ foglio 123, part. 109, sub. 1 e part. 416 sub. 1 graffate tra loro, zona cens. 1, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), classe 4, consistenza 373 mq, rendita 1.849,33 €, intestato a *Srl Istituto Fitoterapico Italiano con sede in Pisa* (proprietà).

L'intera area interessata dalla presente Variante al P.d.R. è compresa in ambito soggetto a vincolo archeologico (dlgs. 42/04); per quanto attiene a valutazioni di ordine geologico, sismico ed idrogeologico, si rimanda alla allegata relazione redatta dal geologo dott. Fabio Mezzetti, a seguito delle indagini geologico-tecniche di cui all'art.62, comma 1 e 2 della L.R. 1/2005, ed alle considerazioni che da essa emergono.

3. FINALITÀ

L'attuale situazione di legittimità urbanistico-edilizia del complesso immobiliare in oggetto, (interamente di proprietà della Società Istituto Fitoterapico Italiano S.r.l.) è conseguenza dei diversi

interventi eseguiti dalla Società M.G.M. Biotecnologie S.r.l., nel periodo in cui l'immobile era ad essa locato.

La particolare attività di ricerca nel campo della biologia molecolare necessitava di specifici interventi di adeguamento funzionale, distributivo ed impiantistico dell'immobile, tali da motivare la redazione di apposito Piano di Recupero. Lo stesso veniva approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 03/04/2003 ed in parte attuato dalla stessa Società con D.I.A. 1513 del 20/05/2004 e relativa comunicazione di fine lavori 2317 del 12/07/2005, cui seguiva una dichiarazione di agibilità parziale in data 10/08/2005.

L'abbandono dell'attività di ricerca da parte della società locataria ha imposto alla proprietà una importante riflessione sulle prospettive di utilizzo del complesso immobiliare che è culminato nella decisione di inserirvi nuove funzioni pur mantenendo l'attuale destinazione d'uso direzionale.

La redazione della presente Variante al P.d.R., seppure in osservanza del vigente Regolamento Urbanistico, si è pertanto resa necessaria per consentire la modifica delle originarie previsioni dello strumento già approvato e convenzionato.

La scala di maggior dettaglio (rispetto al Regolamento Urbanistico) del presente strumento urbanistico attuativo permette di individuare tipologie d'intervento tali da adeguare le nuove funzioni previste alle esigenze di recupero, garantendo al contempo la valorizzazione degli edifici e degli spazi esterni pertinenziali esistenti.

La Variante al P.d.R. origina esclusivamente da necessità di adeguamento distributivo e funzionale ed individua la realizzazione di una serie di interventi agli immobili esistenti oltre all'inserimento dei seguenti nuovi elementi accessori:

- un collegamento orizzontale (passaggio coperto) ed uno verticale (scala esterna di sicurezza con ballatoio), in prossimità della corte interna del complesso immobiliare;
- due collegamenti verticali (ascensori), all'interno degli edifici che costituiscono il corpo di fabbrica principale.

Nella Variante al P.d.R. viene altresì disposta la non realizzazione di alcuni interventi, ancorchè previsti nel precedente strumento approvato, ed in particolare:

- il vano ascensore esterno sul prospetto tergale dell'edificio più antico;
- la chiusura dell'intera corte interna del complesso immobiliare;
- i parcheggi ed i volumi tecnici, interrati.

4. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Il complesso immobiliare sito in Pisa, via Volturmo nn. 56, 58 e 60, è costituito da un corpo di fabbrica principale, dai relativi annessi e da un resede pertinenziale. Il corpo di fabbrica principale è costituito a sua volta da due edifici collegati tra loro, di cui uno più antico e uno più recente.

4.1 L'edificio più antico

L'edificio più antico, corrispondente al nucleo originario, è databile intorno alla fine degli anni Venti del XIX secolo; l'assetto morfologico di tale edificio si è mantenuto pressoché inalterato sino ai

giorni nostri. L'edificio più antico ha una pianta rettangolare e si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre ad un'altana isolata su tutti i lati e collocata in posizione centrale. La facciata principale dell'edificio, su via Volturno, è impostata su un asse di simmetria centrale, evidenziato dal portone di ingresso e dal soprastante balcone; la facciata presenta un apparato decorativo gerarchizzato per piano, costituito da cornici in finta pietra intorno alle aperture e da fasce marcapiano. Le facciate laterali e quella tergale presentano caratteristiche decorative analoghe. La copertura, di tipo a padiglione, è in aggetto su tutti i lati ed è costituita da un manto di coppi ed embrici.

Il piano terra dell'edificio è suddiviso in quattro parti da un corridoio centrale di distribuzione decorato e voltato a botte e da due corridoi secondari, anch'essi voltati a botte e perpendicolari a quello principale; quest'ultimo corre in direzione sud-ovest – nord-est e ai suoi estremi sono collocati il portone di ingresso da via Volturno e quello di accesso al resede di pertinenza. In posizione centrale, perpendicolare al corridoio, è presente un vano scala che collega il piano terra ai piani superiori. Al piano terra sono presenti complessivamente otto vani principali oltre ad alcuni locali tecnici e a un bagno accessibile. I vani a piano terra sono predisposti per l'utilizzo come laboratori di analisi o ambulatori medici: oltre a rivestimenti lavabili sulle pareti e sul pavimento sono dotati di impianto elettrico, di illuminazione, idrico-sanitario e di climatizzazione e trattamento dell'aria. I locali a piano terra che si affacciano su Via Volturno sono voltati e nei vani principali sono presenti controsoffittature ispezionabili.

La distribuzione dei locali al primo piano ricalca quella del piano terra. A partire da una sala di ingresso a pianta quadrata e decorata, collegata direttamente al vano scala, si dipartono due corridoi principali anch'essi decorati, che corrono in direzione sud-ovest – nord-est, e due corridoi secondari. Al primo piano sono presenti complessivamente dieci vani principali oltre a due bagni. La maggior parte dei vani al primo piano è dotata di impianto elettrico, di illuminazione, idrico-sanitario e di climatizzazione. I locali al primo piano che si affacciano su Via Volturno sono coperti con volte decorate.

La distribuzione dei locali al secondo piano è identica a quella del primo piano. La sala di ingresso a pianta quadrata è collegata ai vani principali tramite due corridoi principali e due corridoi secondari. Gli apparati decorativi delle pareti del secondo piano presentano forti fenomeni di degrado. La struttura di sostegno della copertura dei locali al secondo piano è a vista ed è costituita da un sistema di travi principali e travicelli in legno. La copertura è costituita da uno scempiato in mezzane e da un manto di coppi ed embrici.

L'altana, con accesso indipendente dal vano scala, è costituita da due locali, di cui quello principale a pianta quadrata e con affacci sui tre i lati. La struttura di sostegno della copertura, in legno, è a vista e la copertura è costituita da uno scempiato di tavelle e un manto di tegole marsigliesi.

Le condizioni generali di conservazione delle strutture dell'edificio, per quanto possibile osservate da un'analisi visiva, sono buone; ne è testimonianza l'assenza di cedimenti o lesioni significative, ad eccezione dei locali del secondo piano e dell'altana dove sono presenti forti fenomeni di degrado soprattutto nelle pavimentazioni.

I solai dell'edificio più antico sono eterogenei: si rintracciano infatti tipologie a volta, in latero-cemento ed in legno (solai afferenti all'altana); alcuni di quelli in latero cemento sono mascherati all'intradosso dalla presenza di controsoffitti voltati sprovvisti di una funzione strutturale.

4.2 L'edificio più recente

La porzione del complesso immobiliare corrispondente all'edificio più recente, la cui origine risale agli anni Quaranta del XIX secolo, ha subito modifiche sostanziali nel corso del XX secolo, con successivi interventi di ampliamento, sostituzione e ricostruzione, di cui però non si hanno prove documentate.

L'edificio più recente si sviluppa su due piani fuori terra ed è collegato all'edificio più antico tramite due corpi di fabbrica tra loro paralleli. Tra l'edificio più antico e quello più recente è presente una corte non coperta e chiusa su tutti i lati.

Il piano terra dell'edificio è costituito da un ampio locale con accesso diretto dal resede di pertinenza e dalla corte interna; sono inoltre presenti alcuni locali accessori, un bagno e uno spogliatoio.

L'accesso al primo piano dell'edificio più recente è indipendente rispetto al piano terra e avviene tramite un corridoio e una loggia comunicanti con il primo piano dell'edificio più antico. La distribuzione del primo piano ricalca quella del piano terra. Sono presenti un unico ampio locale e alcuni locali accessori e uno spogliatoio.

I solai dell'edificio sono eterogenei: quello di calpestio del piano primo è in acciaio e laterizio con travi portanti del tipo IPN 180 accoppiate (ad interasse di circa 1m), tavelloni con riempimento in macerie, e soletta in cls. non armata. Tale solaio è parzialmente provvisto di cordolatura perimetrale debolmente armata.

La struttura di sostegno della copertura del secondo piano, nascosta da un controsoffitto in latero-cemento gettato in opera, è costituita da un sistema di travi principali e travicelli in legno. La copertura è composta da uno scempiato in mezzane e da un manto di tegole marsigliesi.

4.3 Il resede e gli annessi

Il resede di pertinenza, utilizzato quale parcheggio e area a verde ha due accessi carrabili diretti sulla Via Volturno muniti di cancellate in acciaio verniciato. Sul resede si affaccia l'annesso in cui sono presenti alcuni locali tecnici, una cabina elettrica e un magazzino.

Il complesso immobiliare è dotato di impianto fognario autorizzato e funzionante.

5. INDIVIDUAZIONE DELLE NUOVE FUNZIONI

Le nuove funzioni individuate dalla proprietà sono quelle di ambulatorio medico, uffici, centro fisioterapico e sala corsi di formazione; tutte sono compatibili con l'attuale destinazione d'uso di attività direzionale.

5.1 L'edificio più antico

Al piano terra dell'edificio più antico è previsto il frazionamento dell'unica unità immobiliare esistente in due unità immobiliari indipendenti per potere ricavare un ambulatorio medico e un ufficio.

L'ambulatorio medico, con accesso esclusivo dalla Via Volturmo, sarà composto da cinque studi medici di varia dimensione, una sala d'attesa, un bagno accessibile per i pazienti ed uno per il personale medico, oltre ad idonei spazi di distribuzione ed alcuni locali tecnici e di servizio.

L'ufficio, il cui ingresso si affaccia su uno spazio di distribuzione comune con accesso dal resede di pertinenza, sarà dotato di servizi igienici indipendenti e di un locale deposito.

In relazione al primo piano, al secondo piano e all'altana dell'edificio più antico, dove l'utilizzazione prevalente sarà di uffici, è previsto il mantenimento dell'unica unità immobiliare esistente, da accorpare con l'unità immobiliare al primo piano dell'edificio più recente.

In particolare, il primo piano dell'edificio più antico comprenderà otto uffici, di cui due adibiti a reception per la sala corsi di formazione da realizzare al primo piano dell'edificio più recente, oltre a una saletta comune, a due servizi igienici, agli spazi di distribuzione e ad alcuni locali tecnici e di servizio.

L'assetto distributivo del secondo piano dell'edificio più antico rispecchierà quello del primo piano e comprenderà dieci uffici, una saletta comune, due servizi igienici oltre agli spazi di distribuzione e ad alcuni locali tecnici e di servizio.

In relazione al sistema di distribuzione dell'edificio più antico, è previsto il mantenimento integrale dei corridoi e del vano scala esistente che collega il piano terra ai piani superiori. Al fine di garantire l'adeguamento distributivo e funzionale dell'edificio, avuto anche riguardo alle esigenze di frazionamento, nonché consentire una adeguata dotazione di servizi in conformità con le vigenti normative sui luoghi di lavoro e sull'eliminazione delle barriere architettoniche, è prevista la realizzazione di un ascensore interno.

5.2 L'edificio più recente

Per l'edificio più recente è previsto il frazionamento dell'unica unità immobiliare esistente in due unità, di cui una comprendente il piano terra e l'altra il primo piano; come indicato al paragrafo precedente, quest'ultima sarà accorpata all'unità immobiliare costituita dal primo piano, dal secondo piano e dall'altana dell'edificio più antico.

Al piano terra dell'edificio più recente sarà realizzato un centro fisioterapico costituito da una hall di ingresso, una sala principale in cui saranno collocati alcuni box per i trattamenti fisioterapici, uno studio medico, un locale con docce e sauna per i trattamenti termali, un bagno accessibile per i pazienti ed uno per il personale medico, oltre ad idonei spazi di distribuzione, locali tecnici e di servizio. L'accesso al centro fisioterapico avverrà attraverso il braccio di collegamento tra i due edifici, dalla via Volturmo.

Al primo piano dell'edificio più recente è prevista la realizzazione di un centro per corsi di formazione professionale, comprendente una hall di ingresso, una sala per i corsi di formazione, un locale spogliatoio, un bagno accessibile per il pubblico ed uno per il personale, oltre a spazi di

distribuzione ed alcuni locali tecnici e di servizio. L'accesso principale al centro (svincolato dal piano terra) avverrà a piano dall'edificio più antico; una seconda possibilità di accesso è garantita dalla realizzazione di un ascensore interno. È altresì prevista la realizzazione di una scala esterna di sicurezza; il tutto in ossequio alle normative vigenti.

6. VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI

Di seguito si riportano i principali parametri urbanistici utilizzati per il dimensionamento e la verifica 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 nelle *Previsioni della Variante al P.d.R.* sono indicate le previsioni di dettaglio della presente Variante al P.d.R. come meglio indicato negli elaborati grafici allegati e le relative verifiche, in conformità con le prescrizioni indicate nelle N.T.A. allegate e con il R.U. vigente.

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

Previsioni della Variante al P.d.R.

Superficie fondiaria (Sf ₂):	1912 mq
Superficie coperta (Sc ₂):	776.9mq+13.5mq+30%×9.30mq=793.2mq≤Sc ₀ = 795.2 mq
Superficie libera (Sli ₂):	Sf ₂ - Sc ₂ = 1119 mq
Rapporto di copertura (Rc ₂):	Sc ₂ /Sf ₂ = 0.41 mq/mq ≤ Rc ₀ = 0.41 mq/mq
Volumi da ricostruire (Vr ₂):	13.50 mq x 3.00 m = 40.50 mc
Volume utile (V ₂):	V ₁ + Vr ₂ = 8885 mc + 40.50 mc = 8925 mc ≤ V ₀ = 8986 mc
Indice di fabbricabilità fondiaria (If ₂):	V ₂ /Sf ₂ = 4.67 mc/mq ≤ 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 sopra indicati.

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), saranno in parte finalizzate alla realizzazione delle nuove volumetrie accessorie (40.50 mc).

Come evidenziato nelle *Previsioni della Variante al P.d.R.*, il passaggio coperto, da realizzarsi all'interno della corte interna presente nel corpo di fabbrica principale, è stato computato al 100% (13.5 mq) ai fini del calcolo della superficie coperta e al 100% ai fini del calcolo del volume utile (40.50 mc); il ballatoio che collega la scala esterna di sicurezza al braccio di collegamento tra l'edificio più antico e quello più recente è stato computato al 30% (2.79 mq) ai fini del calcolo della superficie coperta e non è stato computato ai fini del calcolo del volume utile, avendo un oggetto inferiore a 1.50 ml ed essendo delimitato da una sola parete verticale; la scala esterna non è stata computata né come superficie coperta, né come volumetria, essendo una scala di sicurezza necessaria ed obbligatoria per consentire l'utilizzazione del fabbricato in conformità alle norme vigenti.

7. VERIFICA DELLA DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD URBANISTICI

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

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):
--

$607.50 \text{ mq} \times 40\% = 243.00 \text{ mq}$

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:
--

$243.00 - 64.20 = 178.80 \text{ mq}$

Superficie parcheggi pertinenziali da realizzare (L. 122/89):

$40.50 \text{ mc} / 10 \text{ mc/mq} = 4.05 \text{ mq}$

Superficie parcheggi e verde complessiva prevista dalla Variante al P.d.R.:

$266.30 \text{ mq} \geq 178.80 \text{ mq} + 4.05 \text{ mq} = 182.85 \text{ mq}$
--

Come indicato al punto precedente, la dotazione prevista in progetto per standard urbanistici (266.30 mq) è sovrabbondante rispetto al fabbisogno (182.85 mq).

8. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI A SCALA EDILIZIA

8.1 Realizzazione di nuove volumetrie ed elementi di collegamento

Al fine di garantire l'adeguamento distributivo e funzionale dell'edificio, avuto anche riguardo alle esigenze di frazionamento, nonché consentire una adeguata dotazione di servizi in conformità con le vigenti normative sui luoghi di lavoro e sull'eliminazione delle barriere architettoniche, saranno realizzati i seguenti nuovi elementi accessori:

- due ascensori accessibili, di cui uno all'interno dell'edificio più antico, e l'altro all'interno dell'edificio più recente, da realizzarsi a seguito della parziale demolizione degli orizzontamenti esistenti, con caratteristiche planivolumetriche identificate negli elaborati grafici allegati. Gli ascensori saranno realizzati con struttura indipendente in acciaio verniciato e vetro. La struttura di fondazione sarà in cemento armato in opera con calcestruzzo C20/25 ed armatura B450C. La platea avrà uno spessore di 40 cm e dimensioni planimetriche pari a 230 x 250 cm circa ed impostata su un magrone di 20 cm; su essa sono impostati quattro setti irrigidenti verticali dello spessore di 20 cm ed altezza pari a 150 cm;
- una scala esterna di sicurezza e un ballatoio posti all'interno della corte interna presente nel corpo di fabbrica principale, con caratteristiche planivolumetriche identificate negli elaborati grafici allegati. La scala esterna di sicurezza sarà composta da una struttura indipendente a telaio con travi rovesce di fondazione di dimensioni 130/50x100/40 cm, due pilastri (40*60 cm) su cui sono impostate le travi portanti (30*40 cm) di appoggio della soletta rampante (sp. 16-18 cm) costituente l'impalcato della scala. I gradini saranno del tipo "riportato", considerati non collaboranti con la struttura e avranno un rivestimento in materiale lapideo o similare; le ringhiere saranno in acciaio verniciato;
- un passaggio coperto posto all'interno della corte interna presente nel corpo di fabbrica principale, con caratteristiche planivolumetriche identificate negli elaborati grafici allegati; la struttura sarà in acciaio verniciato con tamponature in vetro.

8.2 Interventi sulle strutture esistenti

L'adeguamento distributivo e funzionale del complesso immobiliare sarà attuato mediante la realizzazione di alcune tramezzature all'interno del corpo di fabbrica principale; i collegamenti tra i vari locali saranno assicurati in massima parte da aperture preesistenti ed in taluni casi mediante la creazione di aperture e chiusure, in massima parte su tramezzature non strutturali ed in minima

parte su tratti di muratura portante; in particolare saranno realizzati alcuni telai strutturali (cerchiature in acciaio) e nuove architravature, anch'esse in acciaio. In ogni caso sarà 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.

Per tutti i casi sopra individuati in fase progettuale è stata prevista la demolizione dei tamponamenti posticci e l'inserimento di serramenti in legno o metallo verniciato atti a garantire il ripristino degli originali caratteri tipologici dei prospetti.

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

Per esigenze distributive legate alle dette nuove funzioni saranno realizzati ex-novo tre bagni accessibili, di cui uno a disposizione dei pazienti dell'ambulatorio medico al piano terra dell'edificio più antico, uno a disposizione dei pazienti del centro fisioterapico al piano terra dell'edificio più recente e uno afferente al centro corsi per formazione professionale al primo piano dell'edificio più recente. Saranno inoltre realizzati due nuovi bagni al secondo piano dell'edificio più antico e un nuovo bagno al primo piano dell'edificio più recente.

Con lo scopo di migliorare le condizioni igienico sanitarie (illuminazione ed aerazione) esistenti, di seguito si riportano le principali scelte progettuali, per i due edifici esistenti:

Per l'edificio più antico:

- al piano terra, sarà mantenuto l'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 già recuperato, saranno mantenute le condizioni igienico-sanitarie esistenti;
- al secondo piano, saranno realizzati alcuni lucernari in copertura, con caratteristiche dimensionali specificate negli elaborati grafici allegati; tali elementi saranno posizionati a filo della copertura e muniti di serramento in legno o metallo verniciato.

Per l'edificio più recente:

saranno modificate le aperture esistenti ai piani mediante una operazione di reimpaginazione coordinata dei prospetti, nel rispetto del linguaggio e dell'equilibrio formale dell'edificio impiegando materiali coerenti con l'esigenza di conservazione dei caratteri tipologici dello stesso (legno o acciaio verniciato). Le modifiche alle aperture esistenti, come meglio indicate negli elaborati grafici allegati, avverranno mediante la realizzazione di nuove murature in mattoni pieni murati (idoneamente ammorsate al tessuto murario esistente attraverso una operazione di cucì e scuci) e contestuale realizzazione di nuove architravature in acciaio, garantendo pertanto il ripristino complessivo della continuità strutturale.

8.5 Interventi sulle pavimentazioni

In relazione al piano terra dell'edificio più antico, per i soli locali destinati ad attività medica, si prevede il mantenimento dei rivestimenti lavabili esistenti sulle pareti e sul pavimento.

Per quanto riguarda il piano secondo e l'altana dell'edificio più antico, il piano terra e il piano primo dell'edificio più recente, considerato il forte degrado delle pavimentazioni esistenti, se ne prevede la integrale sostituzione (previo consolidamento o sostituzione delle porzioni di solaio ammalorati) utilizzando materiali congrui a quelli esistenti.

Per i locali al piano terra dell'edificio più recente destinati all'attività di fisioterapia, in rapporto ai requisiti igienico-sanitari richiesti, è prevista la posa in opera di pavimentazioni gommate impermeabili a tenuta.

In relazione alle sistemazioni esterne saranno realizzate pavimentazioni: in clinker, cotto, pietra o prodotti similari 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.

Per la verifica del soddisfacimento dei requisiti delle superfici permeabili si rimanda agli appositi elaborati grafici allegati.

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

Tutte le decorazioni pittoriche, sulle pareti e sui soffitti, ancora a vista, saranno 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, si prevede 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 stesso, tutti i locali saranno tinteggiati con colori chiari.

8.7 Completamento e realizzazione di nuove reti impiantistiche

Nell'ambito dell'adeguamento degli edifici che costituiscono il corpo di fabbrica principale alle nuove esigenze funzionali si prevede il mantenimento dell'impianto elettrico, di illuminazione, idrico-sanitario, di climatizzazione e trattamento dell'aria, in quanto ultimato funzionalmente e di

recente realizzazione; il completamento di tali impianti avverrà in appositi spazi tecnici ottenuti mediante la realizzazione di idonei controsoffitti ispezionabili nei locali posti a piano terra dell'edificio più antico e di quello più recente, con canalizzazioni a battiscopa o cornice 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 e contestualmente al rifacimento completo della copertura principale dell'edificio più antico, è prevista l'installazione di un impianto di tipo solare termico a circolazione forzata con pannelli in rame posizionati a filo della copertura.

Per quanto riguarda l'illuminazione dei percorsi pedonali e delle aree a parcheggio e a verde esterne, sarà installato un impianto di illuminazione su palo ed uno incassato a pavimento.

Per quanto attiene all'impianto di smaltimento delle acque meteoriche già realizzato, lo stesso sarà integrato mediante la collocazione di un serbatoio interrato per il recupero delle acque meteoriche da riutilizzare per l'irrigazione delle previste aree a verde.